

UiO : **Det juridiske fakultet**

Regningsarbeid

Særlig om betydningen av kostnadsoverslag

Kandidatnummer: 755

Leveringsfrist:

Antall ord: 17 797



Innholdsfortegnelse

1	INNLEDNING	1
1.1	Tema	1
1.2	Definisjon	2
1.3	Avgrensning	3
1.4	Rettskilder	3
1.4.1	Standardkontraktene	3
1.4.2	Håndverkertjenesteloven	5
1.4.3	Bustadoppføringslova	5
1.4.4	Skillet mellom Håndverkertjenesteloven og Bustadoppføringsloven	5
1.4.5	Rettspraksis	7
1.4.6	Byggebransjens Faglig Juridiske Råd	7
1.4.7	Juridisk teori	8
1.5	Den videre framstilling	8
2	VEDERLAGSFORMATER	9
2.1	Generelt	9
2.2	Enhetspriser	9
2.2.1	Fristforlengelse	10
2.2.2	Vederlagsjustering	10
2.3	Fastprisformater	12
2.4	Målsum	13
3	REGNINGSARBEID	14
3.1	Generelt	14
3.2	Entreprenørens kostnader og påslag	16
3.2.1	Nødvendige kostnader	18
3.2.2	Påslag	21
3.3	Rasjonell drift	24
3.3.1	Generelt	24
3.3.2	Forhold mellom profesjonelle aktører	25
3.3.3	Forbrukerforhold	28
3.4	Dokumentasjon	30
4	KOSTNADSOVERSLAG	33
4.1	Hva er kostnadsoverslag?	33
4.2	Kostnadsoverslag i profesjonelle forhold	34

4.3	Kostnadsoverslag der byggherre er forbruker	36
4.3.1	Håndverkertjenestelova.....	37
4.3.2	Bustadoppføringslova	41
5	OVERSKRIDELSE AV KOSTNADSOVERSLAG	44
5.1	Varslingsplikt	44
5.2	Vesentlig overskridelse etter NS 8405	45
5.3	Vesentlig overskridelse i forbrukerforhold	46
6	KONSEKVENSEN AV OVERSKRIDELSE	47
6.1	Konsekvensen av overskridelse i profesjonelle forhold.....	47
6.1.1	Lojalitetsplikt	48
6.2	Konsekvensen av overskridelse etter forbrukerlovgivningen	49
7	AVSLUTTENDE BEMERKNINGER	51
	LITTERATURLISTE.....	51
7.1	Litteratur	52
7.2	Lover	52
7.3	Forarbeider	52
7.4	Dommer.....	53
7.4.1	Høyesterett	53
7.4.2	Lagmannsrettene	53
7.4.3	Tingrettene	53

1 Innledning

1.1 Tema

Entrepriseretten skiller seg fra andre kontraktstyper ved at det ofte vil være et betydelig usikkerhetsmoment omkring den ene parts yttelse, entreprenørens. Ofte vil entreprenørens arbeid strekke seg over lang tid, og ofte vil det forekomme endringer i en entreprisekontrakt underveis, enten fordi byggherre kan ønske endringer fra de opprinnelige tegninger, eller fordi uforutsette forhold krever det. Det vil dessuten ofte være tale om en omfattende prestasjon med store materielle verdier og mye personell involvert. For øvrig vil det også for enkelte entrepriseforhold være knyttet usikkerhet omkring grunnforhold, noe som riktignok kan begrenses ved forundersøkelser, men en slik risiko kan man aldri fjerne helt. Alle disse forhold kan være usynlige ved kontraktsinngåelsen, men komme til syne underveis i arbeidet. Slike uforutsette vansker kan forsinke, forringe og fordyre arbeidet i forhold til det som ble avtalt ved oppstart av prosjektet.

Problemer kan oppstå underveis i entreprisen og det vil da være utfordrende å fullføre arbeidet til avtalt tid uten at kvaliteten forringes betydelig. Dette krever riktignok, en øking av personell og eller materiell. Det er ofte ønskelig at entreprenøren tar de grep som må gjøres for at resultatet skal bli slik byggherre i utgangspunktet ønsket, og at arbeidet skal ferdigstilles til avtalt tid.

Etter dette oppstår riktignok et nytt problem, entreprenørens rett til vederlag, eller mer presisert, størrelsen på vederlaget. Kan entreprenøren kreve tillegg for merarbeidet eller har han selv den fulle risiko for at arbeidet skal gå som planlagt? Og hvilken rettslig betydning har dette i de tilfeller hvor entreprenør på forhånd har gitt et kostnadsoverslag på arbeidet? Ofte vil entreprenør komme med et overslag på de totale kostnader, allerede før arbeidet har begynt. Det vil ikke sjelden komme til tvist mellom partene om hvilken betydning man skal tillegge et slikt overslag.

En problemstilling en støter på omkring vederlagsberegning er hvorvidt arbeidet skal gå som regningsarbeid eller fastpris. Juridisk teori og rettspraksis viser at regningsarbeid er hovedregel med mindre annen vederlagsform er avtalt¹. Ved regningsarbeid har entreprenøren krav på dekning av de faktiske direkte kostnader, samt en ”salær” eller ”påslag”, normalt med en viss

¹ Bruserud, Herman, *Entrepriserett*, 2014, s. 310

prosentsats av de direkte kostnader til dekning av de faktiske kostnader, samt fortjeneste². Er det derimot avtalt fast pris er entreprenørens vederlagsrett i utgangspunktet uavhengig kostnadsvariasjoner.

1.2 Definisjon

Entrepriseretten er bygge- og anleggsarbeider som skal utføres på landjorden. En vanlig definisjon er at det dreier seg om kontraktsforhold mellom den ene parten, entreprenøren, som selvstendig ervervsdrivende påtar seg utførelsen av bygge eller anleggsarbeid (herunder nybyggings-, vedlikeholds-, reparasjons- og ombyggingsarbeid) for den annen parten, byggheren³. Denne definisjonen skiller entrepriseretten fra andre kontraktstyper. Kjøp av materialer og utstyr havner utenfor entrepriseretten. Dette følger også av Kjøpsloven⁴ § 2 annet punktum som sier at ”*oppføring av bygning eller annet anlegg på fast eiendom*” skal falle utenfor kjøpsretten. Videre følger det av kjøpsloven at avtaler om levering av bygning eller annet anlegg er kjøp når leverandøren ikke skal stå for oppføringen. Dette betyr at avtaler om ferdighus, der erververen selv skal stå for oppføringen, vil falle inn under Kjøpsloven.

Entrepriseretten omfatter heller ikke overdragelse av fast eiendom. I de tilfeller der en entreprenør setter opp bygg, for så å selge dette, vil det foreligge et eiendomssalg som skal reguleres av Avhendingslova⁵ § 1-1 første og annet ledd.

Man kan skille entrepriseretten mellom forhold der begge medkontrahentene er parter som oppttrer i næringsvirksomhet, og de forhold der en av partene er forbruker. Buofl. § 2 første ledd og Hvtjl. § 1 annet ledd har lik definisjon på hva en forbruker er:

”Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet”

En som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet vil da være en profesjonell part.

² Sandvik, Tore *Tidsskrift for rettsvitenskap*, 1965 s. 176-181

³ Bruserud, op. cit., s.19

⁴ Lov 13. Mai 1988 nr. 27 om kjøp

⁵ Lov 3. Juli 1993 nr. 93 om avhending av fast eiendom

1.3 Avgrensning

I entrepriseretten har man to hovedformer for oppgjør. Den ene er avtaler om fast pris, den andre er når arbeidet skal gå som regningsarbeid. I denne oppgaven vil jeg grense mot fastpris, og de andre mindre vanlige oppgjørsformene. Jeg vil allikevel komme innom de andre oppgjørsformene der dette er hensiktsmessig. Videre vil det avgrenses mot andre forbrukerlover som kan ha entreprisemomenter i seg, enn Buofl. og Hvtjl. Det vil også avgrenses mot andre standardkontrakter enn NS 8405 og NS 8407.

1.4 Rettskilder

1.4.1 Standardkontraktene

Entrepriseretten har i de senere år blitt lovregulert på enkelte områder, men da utelukkende i forbrukerforhold. En av grunnene til at lovgiver har vært tilbakeholden med å lovregulere området utenfor forbrukeretten er at det har vært en tradisjon for selvregulering i form av utarbeidelse av *Standardkontrakter*⁶. Man kan si at det går et hovedskille mellom *utførelsesentreprisen* som er regulert i hovedsak av NS 8405 og *totalentreprisen* som er regulert av NS 8407. Forskjellen på de to entreprisetypene er hvor prosjekteringsansvaret er plassert. Det er med andre ord et skille mellom de to, basert på funksjons- og risikofordeling i kontraktsforholdet. De aller fleste kontraktsforhold mellom profesjonelle parter havner inn under en av disse kategoriene⁷.

Det er ingen formelle lover som gjelder i entrepriseforhold mellom profesjonelle parter. Her er det den private autonomi som gjelder og derfor kan partene avtale hva de vil seg imellom. Når det er sagt så finnes det flere typer standardkontrakter som skal hjelpe til med reguleringen av ansvars- og risikofordelingen mellom partene. Eksempler på disse er nettopp NS 8405 og 8407, men selv om disse blir mye brukt, vil de ikke gjelde med mindre partene vedtar disse direkte. De kan på en annen side, i tilfeller hvor de ikke er vedtatt, fungere som tolkningsfaktorer. Det er også vanlig å si at standardene inneholder alminnelige entrepriserettslige regler⁸.

⁶ Bruserud op. cit., s. 25

⁷ Det første standardkontrakten var ”NS 401 Alminnelige kontraktsbestemmelser om utførelse av byggearbeider” og ble gitt ut i 1938. Denne ble revidert i 1961. Det neste steget var da den nye standardkontrakten ”NS 3401” ble vedtatt i 1969. Standardkontrakten kom til gjennom arbeid av Norges Byggstandardiseringsråd. Så i 1991 ble NS 3430 vedtatt, denne gjennomgikk en mindre revisjon i 1994. Like etter, i 1992, ble det vedtatt en standardkontrakt på totalentreprise, NS 3431

⁸ Bruserud op. cit., s. 27

Den standardkontrakten som i dag er mest brukt innen byggebransjen (om ikke annet som referansepunkt) er NS 8405. Den ble vedtatt i 2004 og revidert i 2008. Den er utarbeidet av en komité bestående av representanter utpekt fra involverte parter, fra Entreprenørforeningen-Bbygg og Anlegg (EBA), Norske Boligbyggelags Landsforbund, Kommunenes Sentralforbund, Statsbygg m.m. Komiteens blanding av parter fra begge sider skulle gi en viss garanti for at standarden innebærer en rimelig avveining av de motstridende interesser⁹.

NS 8405 egner seg best for entrepriseprojekter der det er nødvendig med strengt formaliserte varslingsprosedyrer og koordinering med andre entreprenører. Dette betyr at den er best egnet til større byggeprosjekter¹⁰.

NS 8407 ble vedtatt av Standard Norge i 2011 og er standardkontrakten som regulerer totalentreprise, og erstatter NS 3431. Den skal harmonere med NS 8405 og er i stor grad basert på denne kontrakten.

Ved totalentreprise tar entreprenøren også på seg ansvaret for prosjekteringen, eller store deler av denne. Entreprenøren tar et "totalansvar" for prosjektet. En totalentreprenør skal normalt stå for størsteparten av prosjekteringen, dette innebærer at han skal utarbeide de tegninger og beskrivelser som vil være nødvendig for at han skal prestere et resultat som samstemmer med byggherres krav. Totalentreprenør vil derfor på egenhånd engasjere arkitekt og ingeniører i de tilfeller hvor dette kreves. Man kan si at en totalentreprenør skal levere et "nøkkelferdig" produkt. Det som skiller en totalentreprenør fra en utførelsesentreprenør er riktignok ikke resultatet, men at han står for prosjekteringen av arbeidet fram til ferdig resultat.

Generelt kan man si at standardkontraktene ikke er en ren kodifikasjon av gjeldende regler, slik at de må inkorporeres i partenes avtale for å komme direkte til anvendelse. På den annen side kan man si at standardkontraktene vil være en kontraktsfesting av alminnelige entreprisereettsregler, som vil komme til anvendelse uavhengig av avtalefestningen mellom partene jf. Rt. 1967 s. 1248. Her viste førstvoterende til lagmannsrettens begrunnelse, og tilføyde at et slikt syn har støtte i standardkontraktene¹¹.

⁹ Bruserud op. cit., s. 25

¹⁰ Marthinussen, Karl, m.fl. *NS 8405 med kommentarer 2010*, s. 48

¹¹ Bruserud op. cit., s. 28

1.4.2 Håndverkertjenesteloven

Loven ble vedtatt 16. Juni 1989 (nr 63.) og trådte i kraft 1. Januar 1990. Håndverkertjenesteloven er en forbrukerlov og gjelder i avtaleforhold der den ene part er forbruker, og den andre opptretr som ledd i næringsvirksomhet. Loven gjelder for avtaler på ting og fast eiendom jf. §1 første ledd. Loven grenser mot grenser mot rene kjøpsavtaler jf. § 2.

Forarbeider til Hvtjl. vil være NOU: 1979:42 om forbrukertjenester, NOU: 1992:9 forbruker-entrepriselov og Ot.prp. nr. 29, (1988-89), samt Innst. O. Nr. 71 (1989-99).

1.4.3 Bustadoppføringslova

Bustadoppføringslova er en sentral lov innenfor Entrepriseretten. Loven regulerer de forholdene der forbruker inngår avtale med en næringsdrivende om oppføring av ny bolig. Loven gjelder kun der ”entreprenør” eller tjenesteyter har gjort avtalen som ledd i næringsvirksomhet. Som næringsvirksomhet regner også tilfeller der organisasjoner eller offentlig virksomhet får en ytelese som er ledd i oppføring av ny bolig.

”Entreprenør” etter lovens § 1 første ledd er både tradisjonell entreprenør og andre håndverkere. Entreprenøren kan enten utføre arbeidet selv, eller ha underleverandører.

Forarbeider vil være NOU: 1992: 9, Ot.prp. nr. 21, (1996-1997) og Innst. O. Nr. 61. (1996-97).

1.4.4 Skillet mellom Håndverkertjenesteloven og Bustadoppføringsloven

Avgrensningen mellom de to lovene er nevnt i forarbeidene. Da man lagde Håndverkertjenesteloven vurderte man om hvorvidt loven skulle gjelde for blant annet oppføring og ombygging av bolig. Resultatet var at ”arbeid på fast eiendom”, ombygging, skal omfattes av loven, mens nyoppføringer skulle holdes utenfor¹². I Ot.prp. nr. 29, (1989-99) side 73 sies det følgende om skillet:

¹² Jf. Hvtjl § 1 fjerde ledd (b)

“Utgangspunktet etter loven er at det må dreie seg om oppføring av en ny bygning, for at unntaksregelen skal gjelde. Det avgjørende må i alminnelighet være den fysiske sammenhengen. Om et eksisterende bygg utvides med nye rom som henger sammen med de tidligere boligrom, bør arbeidet som hovedregel regnes som et ombyggings- og tilbyggsarbeid, og ikke som nyoppføring av bygning. Forholdet må likevel vurderes annerledes om ombyggings- og tilbyggsarbeidet er dominerende i forhold til det eksisterende bygg. En gammel kårstue utbygges f.eks. til en stor familiebolig eller et naust til et landsted. Det samme må selvfølgelig gjelde når et hus rives og bygges opp igjen samme sted. At "innmaten" eller innredningen av et hus skiftes ut, kan derimot ikke ses som nyoppføring av bygning - med mindre det nye som ovenfor nevnt må anses som den dominerende del av hele bygget”.

For Bustadoppføringslovas del ble det konkludert med at ikke alt arbeid på fast eiendom skulle omfattes av loven. Jf. Ot.prp. Nr. 21, (1996-97) side 21:

“Elles er det ikkje kome fram noko som tyder på at handverkartenestelova ikkje er eigna til å regulere anna arbeid på fast eigedom enn oppføring. Etter departementet sitt syn taler derfor dei beste grunnane for at slik arbeid vert omfatta av handverkartenestelova og ikkje av utkastet til bustadsoppføringslov. Departementet sitt framlegg blir derfor at handverkartenestelovas verkeområde ikkje vert endra, dvs at grensdraginga skjer som på det viset som følgjer av handverkartenestelova [§ 1](#) tredje ledd bokstav b”.

I Lb. 2013 s. 196938 var partene uenige om hvilken lov som skulle komme til anvendelse. Lagmannsretten bemerket om lovvalget:

”I denne saken er det tale om en total rehabilitering av huset i tre etasjer. Utvendig skulle panelet rives og nytt legges på. Innvendig rev man også praktisk talt alle vegger inn til reisverket. Etasjeskillerne mellom kjeller og første etasje, og mellom første og annen etasje ble også revet inn til bjelkelaget. Nytt gulv ble lagt i alle tre etasjer, og det ble installert helt nytt kjøkken. Opprinnelig skulle alle bad utenom hovedbadet i annen etasje etableres på nytt, men man endte med å lage nytt bad også her. Det skulle også gjøres omfattende endringer i det elektriske anlegget, samt omfattende rørleggerarbeider.

Etter lagmannsrettens syn er det mest naturlig å se på rehabiliteringen av eiendommen som en full ombygging. Ombyggingsarbeidet er helt dominerende, og huset fremstår etter ombyggingen som helt nytt. Lagmannsretten finner derfor at det er bustadoppføringslova som regulerer avtaleforholdet mellom partene”.

1.4.5 Rettspraksis

Rettspraksis er etter hvert blitt en sentral rettskilde for entrepriskontrakter. En av grunnene er for det første at det i antall er flere tvister på området, og fordi flere tvister går for offentlige domstoler og ikke for voldgiftsdomstoler.

De siste årene har også Høyesterett vist interesse for entrepriserettslige tvister, og har også behandlet flere. Riktignok er det sparsommelig med Høyesterettsdommer som bidrar til noen vesentlig rettsavklaring. Det er først og fremst underrettspraksis som bidrar til rettsavklaring. Underrettsdommer har riktignok mindre rettslig vekt¹³. Man skal derfor være varsom med å legge for mye vekt i underrettspraksis.

Lagmannsrettsdommer kan ha en viss rettskildemessig verdi, mens tingrettsdommer i stor grad vil fungere som eksempler fra praksis, fremfor å ha større relevans. På en annen side vil det at det er så lite rettspraksis på området kunne tale for at underrettspraksis skal få større vekt enn det ellers ville fått.

På forbrukerområdet finnes det få Høyesterettsdommer, men relativt omfattende underrettspraksis.

1.4.6 Byggebransjens Faglig Juridiske Råd

I tillegg til de ordinære tvisteløsningsorganene har Byggebransjens Faglig Juridiske Råd (BFJR) publisert en del uttalelser som rådet har gitt. Uttalelsene publiseres på deres hjemmeside¹⁴.

Rådet består av seks sakkyndige personer med ulik bakgrunn. Det er to jurister hvorav en er fra Universitetet og en er advokat. Rådet skal fungere som et tvisteløsnings- og responsumorgan for bygge- og anleggsnæringen i Norge.

Byggebransjens Faglig Juridisk Råd har siden oppstarten i 1977 behandlet 618 saker¹⁵.

¹³ Andenæs, Mads Henry, *Rettskildelære*, 2009 s. 96

¹⁴ www.bfjr.no

¹⁵ www.retsdata.no

1.4.7 Juridisk teori

På det generelle grunnlag er juridisk teori av mindre betydning som rettskilde fordi det er tale om enkeltindividers tanker og meninger. Da det riktignok er relativt sparsomt med andre rettskilder i entrepriseretten vil juridisk teori være en kilde til informasjon. Teorien tar utgangspunkt i lover og rettspraksis, og vil i den anledning kunne gi et fin oversikt over rettsbildet.

Tore Sandviks "Entreprenørrisikoen" fra 1966 var lenge enerådende på området, og vil fortsatt i dag ha en viss tyngde. Senere utga Jan Einar Barbo sin doktorgrad "Kontraktsomlegging i entrepriseforhold" i 1997 og Viggo Hagstrøm kom med "Entrepriserett – utvalgte emner" samme år. Da NS 8405 kom i 2004 ble det utgitt to kommentarutgaver. Den ene av Karl Marthinussen m.fl. og den andre av Kolrud m.fl. Giverholdt m.fl. og Nordtvedt m.fl. har gitt ut forskjellige kommentarutgaver til NS 8407. Det er også skrevet en del artikler om entrepriserett bl.a. i fagbladet "Byggeindustrien". Samt festskriftet til Norsk Forening for Bygge- og Entrepriserett, "På rett grunn" fra 2010 som inneholder en samling artikler som er et verdifult bidrag til klargjøring av flere vesentlige entrepriserettslige emner. I tillegg er Herman Bruseruds videreføring fra 2014 av Viggo Hagstrøms "Entrepriserett – utvalgte emner" sentral.

1.5 Den videre framstilling

Jeg vil først forklare konkret om de vanligste vederlagsformene i entrepriseretten. Deretter vil det bli gitt en grundig gjennomgang av regningsarbeid som vederlagsformat, i oppgavens hoveddel. I hoveddelen vil det redegjøres for de grenser som foreligger for hvilke vederlagskrav entreprenør kan rette mot byggherre. Framstillingen vil skille mellom kontraktsforhold mellom profesjonelle parter og kontraktsforhold mellom privat part og profesjonell part.

Kapittel fire, fem og seks vil inneholde regler om kostnadsoverslag, og skal søke å gi svar på når entreprenør har avgitt et kostnadsoverslag, og når et utsagn fremstår som en uforbeholden prisopplysning. Det vil redegjøres for de forhold der et bindende kostnadsoverslag overskrides.

2 Vederlagsformater

2.1 Generelt

De vanligste standardkontraktene tar ikke stilling til vederlagets størrelse eller hvilket vederlagsformat som skal brukes¹⁶. Man kan si at standardkontraktene kan brukes uavhengig av vederlagets størrelse. Med ett unntak, rådgivningskontrakten 8401 og 8402. Dette må partene ta stilling til ved den enkelte kontrakt. Man ser i praksis at det anvendes en rekke forskjellige vederlagsformater, og også kombinasjoner av flere vederlagsformater. Bruken av de forskjellige vederlagsformatene er også i noen grad avhengig av hvilket entrepriseform som benyttes. Selv om standardkontraktene som sagt ikke tar stilling til vederlagets størrelse eller format, har de likevel bestemmelser om regulering av betydning for vederlag og dets betaling. For det første finnes regler om beregning av vederlag, for endringer og tillegg. Jf. NS 8405 pkt. 25.7 flg og NS 8407 pkt. 34.2 flg. Det finnes også regler om når entreprenør kan kreve vederlag, hvor hovedregel er månedlig fakturering i henhold til det som er utført. Jf. NS 8405 pkt. 28.1 flg og NS 8407 pkt 27.2 flg. For det tredje finnes det regler om dokumentasjonsplikt for entreprenør for vederlagskravet. Jf. NS 8405 pkt. 28.3 og NS 8407 pkt. 27.4 og 30.

2.2 Enhetspriser

En vanlig måte å beregne vederlag på i utførelsesentreprise er enhetsprisformatet.

Enhetspris vil være der totalytelsen som skal leveres, deles opp i flere målbare enkeltelementer – gjerne kalt ”poster”¹⁷, som igjen prises hver for seg. Hver post kan bestå i typisk ”ferdig utført” ytelse, som igjen består av flere ytelseselementer, som regel et materialelement og et arbeidselement. For eksempel, et ferdig montert vindu. Disse postene deles opp i enkeltposter, som prises hver for seg med en pris per enhet eller post. Totalvederlaget blir beregnet ut i fra antall poster eller enheter som skal leveres. Entreprenøren vil få betalt ut i fra det faktisk leverte antall enheter under hver post, uavhengig av det som ble opprinnelig anslått av byggherre under tilbudsinnbydelsen. På denne måten vil entreprenørs vederlag kunne bli både større

¹⁶ Bruserud, op. cit., s. 310

¹⁷ Bruserud, op. cit., s. 316

eller mindre enn hva som opprinnelig var avtalt i kontrakten, uten at dette har sammenheng med endringer eller tillegg¹⁸.

2.2.1 Fristforlengelse

Som grunnlag for fristforlengelse er det formodentlig kun positive avvik som har betydning. Er det andre forhold enn avviket som begrunner krav på fristforlengelse, for eksempel at utførelseskompleksiteten øker pga. uforutsette forhold i grunnen, vil det selvfølgelig kunne gi et berettiget krav for en forlengelse av fristen, men dette vil reguleres av andre regler. Utgangspunktet ved vurderingen må være at det er de masser som er oppgitt som skal danne et inntrykk av det arbeidet som skal utføres. Man skal altså sikte på å angi størrelsesordenen, men ikke selve størrelsen på arbeidet. Når entreprenøren aksepterer tidsgrensen i byggekontrakten er det basert på bakgrunn av en kalkyle over den arbeidsinnsats de oppgitte mengder krever. I prinsippet må et avvik som helt forrykker arbeidsopplegget, og dermed de tidskalkyler entreprenøren ha lagt, gi grunnlag for fristforlengelse.

2.2.2 Vederlagsjustering

I de tilfeller hvor entreprenørens reelle kostnader per enhet er uavhengig av antall enheter, vil en vederlagsjustering som regel ha lite for seg. Det er først og fremst i de tilfeller der antall enheter vil ha innvirkning på entreprenørens totale kostnadsnivå at problemet vil komme på spissen. Typisk i de tilfeller hvor arbeidet krever investering i spesialutstyr og hvor kostnadene til disse innkjøpene skal fordeles på et antall enheter. Blir de reelle mengdene langt lavere enn først avtalt, vil grunnlaget for den forutsatte fordelingen av innkjøpskostnadene kunne bryte. Det kan her være tale om vederlagsjustering. Man kan også tenke seg det motsatte tilfellet. Øker mengdene kan et likt resonnement begrunne en nedsettelse av enhetsprisen.

I begge tilfeller vil avvikets størrelse være en vesentlig faktor¹⁹. Siden avviket skal forrykke grunnlaget for tids- eller kostnadskalkylen, må det være tale om et vesentlig avvik. Et annet moment av betydning er om det er knyttet usikkerhet til den opprinnelige angivelse. Dersom den opprinnelige masseangivelsen fremtrer som rimelig sikker, er det lettere si at man står overfor prosjekteringsfeil, fordi det opplyste skaper en falsk forestilling om arbeidets omfang. Dette kan ha betydning for om byggherren kan bebreides for det misvisende masseanslaget²⁰.

¹⁸ Bruserud, op. cit., s. 316

¹⁹ Bruserud, op. cit., s. 318

²⁰ l.c.

Enhetsprisformatet vil medføre en annen risikofordeling mellom byggherre og entreprenør enn regningsarbeidsformatet. Her er det byggherre som har risikoen for hvor mange enheter som går med for å komme til det ønskede resultatet, altså avvikene fra de opprinnelige anslagene som ble angitt i konkurransegrunnlaget. På den andre siden vil entreprenør ha risikoen for det arbeidet og de materialer som går med på å produsere en enkelt enhet.

En relevant problemstilling vil oppstå i de situasjoner der det kontraktsfestede arbeidet krever en større ressursinnsats, som igjen medfører større kostnader for entreprenør, enn det han i utgangspunktet var forberedt på. Videre om entreprenør kan kreve tilleggsvederlag for dette, eller ikke. Det vanlige utgangspunktet i norsk entrepriserett er at entreprenørens arbeidsplikt skal bestå selv om de faktiske forhold vil avvike fra det entreprenøren har risiko for. Den reelle problemstillingen blir derfor om entreprenøren har krav på tilleggsvederlag, og ikke arbeidspliktens utstrekning. Dette utgangspunktet vil være annerledes i andre kontraktsforhold²¹.

I NS 8405 pkt. 25.2 reguleres entreprenørs rett til tilleggsvederlag. Entreprenør har rett på vederlagsjustering som forårsakes av c):

”Andre hindringer for entreprenørens oppfyllelse som byggherren har risikoen for”.

Det er ikke gitt noen forklaring på hva som legges i uttrykket ”byggherrens risiko”. Svar på hvor den nedre terskel går må søkes andre plasser.

I Rt. 1999 s. 922 Salhus flytebrodommen blir det fra flertallets side konkludert med at saksforholdet bør vurderes ut i fra læren om bristende forutsetninger. Førstvoterende uttaler:

”Spesielt med sikte på bristende forutsetninger i entrepriseforhold nevner jeg at høyesterettsadvokat Arne Bech i Entreprisekontrakter – risiko og ansvar (Norsk forsikringsjuridisk forenings publikasjoner nr. 48 1962) side 13 ut fra voldgiftspraksis uttaler at det er ”berettiget å si at vår rett anerkjenner som en relevant forutsetning for entreprenørens pris at situasjonen er normal i forhold til en nøktern vurdering av tilgjengelige data. En vesentlig svikt i disse forutsetninger og dermed en vesentlig svikt i grunnlaget for kalkylen gir entreprenøren rett til justering av kontrakten”

²¹ Harris, Sam E., *På rett grunn*, 2010 s. 229

Det blir deretter vist til Tore Sandviks "Entreprenørrisikoen" fra 1966 side 208-209. Det blir også vist til Viggo Hagstrøm "Entrepriserett - Utvalgte emner" fra 1997. På bakgrunn av dette begynner det å pensle seg ut en løsning på problemet. Sam E. Harris publisering "Nedre terskel for tillegg til kontraktens priser – særlig ved enhetspriser" i "på Rett grunn (2010)" Festskrift til norsk Forening for Bygge- og Entreprisereregler, peker på at rett til tillegg til kontraktens (enhets)priser som oftest vil fordre nærmere vurdering av rettslig art på i hver fall to punkt. Det ene er klarlegging av hvilken normalsituasjon eller "nullnivå" den videre vurdering skal skje ut ifra. Han kaller dette trinn en²². Det neste gjelder hvilket avvik fra denne normalsituasjonen en må stå overfor før det kan bli snakk om tillegg til kontraktens allerede fastsatte priser, altså et omfangsspørsmål. Dette blir den siste vurderingen, trinn to. Under klarlegging av normalsituasjonen blir det sagt at så lenge de faktiske forhold entreprenøren møter under utførelsen av arbeidet, er i samsvar med det han kan forvente må entreprenøren finne seg i de krav til ressursinnsats disse forholdene krever, uten å påberope seg tillegg i vederlag. Men på en annen side, hvis det er gitt beskrivelser og det etter kontraktsinngåelsen fremkommer store avvik fra det beskrevne, er det klart at det vil være et tungtveiende argument for at entreprenør skal kunne kreve merkostnadene dekt. Hva entreprenør kan forvente seg vil basere seg på flere faktorer, som blant annet på hvor konkrete opplysninger som gies fra byggherre. Jf. det overnevnte er det mye som tyder på at det må være et avvik fra det forventede, av et visst omfang før en kan konstatere rett til tillegg til allerede fastsatte priser. Dette er også presisert i Salhus flytebrodommen. Det blir riktignok vanskelig å gi en generell regel for når det foreligger et betydelig avvik, og de allerede nevnte trinn vil ofte gli inn i hverandre²³.

2.3 Fastprisformater

I en del totalentreprisekontrakter er fastprisformatet en vanlig vederlagsform²⁴. Dette betyr at entreprenør presenterer et tilbud om en fast pris på det som skal leveres, og da er prosjekteringen inkludert i fastprisen.

Det er heller ikke uvanlig at andre kontraktsformater, som utførelsesentreprisestandarden, at enkelte elementer prises på en slik måte. Det kalles da "rundsumposter"²⁵. Disse skiller seg fra de overfor nevnte enhetsprispostene²⁶. En stor del av risikoen vil under fastprisformatet

²² l.c.

²³ l.c.

²⁴ Bruserud op. cit., s. 320

²⁵ l.c.

²⁶ Se punkt 2.2

ligge på entreprenøren, ved at han har risikoen for utførelsen i henhold til kontraktens krav, da både materialforbruk og arbeidstimer som trengs for å oppnå et ønsket resultat. På den andre siden vil fastprisformatet medføre stor forutberegnelighet for byggherre. Hans risiko knytter seg i hovedsak til endringer og tillegg som presenteres etter avtaleslutningen. Hvor stor risiko det er tale om avhenger selvsagt av hvor god jobb han har gjort på forhånd gjennom behovsavklaringer og spesifikasjoner forut for tilbudsinnbydelsen. I tillegg vil byggherre også ha risikoen for andre byggherreforhold som kan påvirke framdriften og de totale kostnader ved et prosjekt.

2.4 Målsum

De siste årene har man sett en økt del av entreprisekontrakter har ønsket å integrere særlige incentivstyringsverktøy²⁷. Noe man ofte viser til er såkalt ”målsum”, en mye benyttet metode. Målsummodellen brukes gjerne i kontrakter der entreprenøren trekkes inn i prosjektet på et tidligere stadium, slik at han aktivt tar del i den tidlige planleggingsfasen – en såkalt ”samspilskontrakt”. Man kan på denne måten en større utnyttelse av entreprenørs kompetanse og erfaring og kan oppnå, alt i alt, et mer gunstig resultat. Dette med tanke på hensiktsmessige løsninger på tekniske utfordringer og kostnader. Målsummen er en del av vederlagsberegningen til entreprenøren. Klarer man å fullføre prosjektet under målsummen, vil entreprenøren få besparelsen, mens han må ta en del av de overskytende kostnadene hvis målsummen overskrides. Dette vil bidra til å gi entreprenør et forhold til prosjektets økonomi, noe som kan bidra til større effektivitet. For at dette skal være vellykket er man riktignok avhengig av å treffe ganske nøyaktig med målsummen. En slik vederlagsmetode kan kombineres med andre vederlagsformater, men det mest praktiske vil nok være å kombinere den med regningsarbeider eller enhetspriser for entreprenørens arbeider²⁸.

²⁷ Bruserud op. cit., s. 320-320

²⁸ Bruserud op. cit., s. 321

3 Regningsarbeid

3.1 Generelt

Arbeid honorert på regning er den mest praktiske og rettslige hovedregel, med mindre det finnes selvstendig grunnlag for å avregne utført arbeid og øvrig leveranse på annen måte.

Dette følger av de ulike standardkontraktene. I NS 8405 er regelen inntatt i 31.1:

Vederlagsberegning

”Når arbeid skal utføres etter regning, skal entreprenøren ha betalt for nødvendige kostnader med å utføre arbeidet og et avtalt eller sedvanlig påslag til dekning av indirekte kostnader.

Regningsarbeid skal drives rasjonelt og forsvarlig”

Lignende bestemmelse finnes i NS 8407 30.1:

Vederlagsberegning

”Ved regningsarbeid skal totalentreprenøren ha betalt for nødvendige kostnader med å utføre arbeidet og et avtalt eller sedvanlig påslag til dekning av indirekte kostnader, risiko og fortjeneste.

Regningsarbeider skal drives rasjonelt og forsvarlig”.

Også i forbrukerlover må regningsarbeid anses å være alminnelig entrepriserettslig regel²⁹

Håndverkertjenestelova § 32 første ledd har regler om vederlag:

” I den utstrekning prisen ikke følger av avtalen, skal den reknes ut på vanlig måte for tilsvarende tjenester på avtaletiden (gjengs pris), dersom ikke denne prisen er urimelig. Er det ingen slik gjengs pris, skal forbrukeren betale det som er rimelig etter tjenestens art, omfang og utføring og tilhøva ellers”.

²⁹ Bruserud, op cit., s.311

Forarbeidene (Ot.prp. nr. 29, (1988-1989) s. 96 sier om bestemmelsen:

“Utgangspunktet er at partene innenfor grensene av bl.a prisloven § 18 og avtaleloven § 36 fritt kan avtale prisen. I den utstrekning prisen ikke følger av avtalen, skal den etter første ledd reknes ut på vanlig måte for tilsvarende tjenester på avtaletiden (gjengs pris), dersom ikke denne prisen er urimelig. Er det ingen slik gjengs pris, skal forbrukeren betale det som er rimelig etter tjenestens art, omfang og utføring og tilhøva ellers”.

Bustadoppføringslova har lignende bestemmelse i § 41 annet ledd:

”I den mon det ikkje er avtalt kva vederlag entreprenøren har krav på, skal forbrukaren betale eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag”.

Regningsprinsippet er på samme måte som i Hvtjl. hovedregel i de tilfeller hvor det ikke er avtalt fast pris. jf. § 41 annet ledd jf. Ot.prp nr. 21, (1996-97) s. 72:

“Andre ledd regulerer vederlaget i den mon dette ikkje følgjer av avtalen. I slike tilfelle har entreprenøren krav på eit vederlag som dekkjer nødvendige kostnader og eit rimeleg påslag”.

Bestemmelsen har sitt opphav i hvtjl. § 32 annet ledd. Jf. Ot.prp nr. 21, (1996-97) s.72:

”Paragrafen svare og nær til handverkarteneselova § 32”.

Utgangspunktet i forbrukerforhold er at partene selv fritt kan avtale pris på arbeidet seg imellom³⁰.

Regningsarbeid er den enkleste vederlagsformen³¹. I realiteten angis kun en prinsippløsning for hvordan vederlagskravet skal beregnes. Normalt vil kontrakten mellom partene si noe om dette punktet. Hvis ingenting er regulert i kontrakten vil entreprenør ha krav på dekning av nødvendige kostnader med tillegg av påslag. I standardkontraktene skal påslaget være sedvanlig, og det skal dekke indirekte kostnader, risiko og fortjeneste³². I entreprisekontrakter hvor regningsarbeid er relevant, og det vil si ganske mange, vil det for kategorien ”arbeidstimer”

³⁰ Dette modifiseres imidlertid av pristiltaksloven § 2 og avtaleloven § 36.

³¹ Bruserud, op. cit., s. 311

³² jf. NS 8405 pkt. 31.1 første ledd og NS 8407 pkt. 30.1 første ledd

normalt være fastsatt en timerate for de forskjellige arbeidstimer som er brukt. Eksempler på slike timer kan være ”tømrertimer”, ”elektrikertimer”, ”bastimer” ”anleggsledertimer” osv³³. Avregningen av disse arbeidstimene vil i praksis foregå på bakgrunn av spesifiserte timelister hvor timeantallet kommer fram. Med andre ord vil vederlagskravet være en funksjon av antall dokumenterte timer av det aktuelle slaget, og den oppgitte timeraten for arbeidstypen. I timeprisene er det normalt forutsatt at risiko og fortjenesteelementene er innbakt, slik at disse ikke inngår i det overnevnte ”påslaget”. Er det ikke sagt noe om timepriser vil man måtte falle tilbake på at disse kostnadene skal behandles på samme måte som de andre kostnadene. Det vil si at entreprenør skal ha dekning for nødvendige kostnader, med tillegg av et påslag.

I de tilfeller hvor det foreligger kontrakt om fast pris vil den naturlige tolkningen være at alt av arbeidet skal omfattes av den faste avtalte prisen. Hvis det derimot er usikkerhet om hvorvidt det er avtalt fast pris, vil man kunne falle tilbake på regningsarbeid som en bakgrunnsregel³⁴.

Regningsarbeid kan være en hensiktsmessig vederlagsform å bruke ved for eksempel ombygning- og restaureringsarbeid. Og ellers andre type oppdrag hvor det foreligger et usikkerhetsmoment ved arbeidet.

3.2 Entreprenørens kostnader og påslag

Hvor det ikke er avtalt anvendelige timepriser, eller sagt noe om påslagsprosent ved materialanskaffelse, vil vederlagsberegningen by på utfordringer. Likevel er utgangspunktet ikke særlig komplisert. Det er entreprenørens ”dokumenterte” og ”nødvendige kostnader” med tillegg av ”sedvanlig påslag” som vil være vederlagskravet. Dette følger av standardkontraktene³⁵. Og også forbrukerlovene³⁶.

Et slikt synspunkt ble også lagt til grunn i Rt. 1917 s. 635:

”Naar ingen fast pris er avtalt, maa saksøkerens regning lægges til grund, for så vidt den ikke kan paavises at være uriktig eller urimelig”

³³ Bruserud, op. cit., 311

³⁴ l.c.

³⁵ NS 8405 pkt. 31.1 første ledd og NS 8407 pkt. 30.1 første ledd.

³⁶ Jf. Buofl. § 41 annet ledd og Hvtjl. § 32 annet ledd.

Lf. 1999 s. 259 sa også at vederlagsberegning for regningsarbeid skal foretas på grunnlag av entreprenørens faste kostnader, samt tillegg av indirekte kostnader og, risiko og fortjeneste. Her var ikke standardkontraktene avtalt mellom partene, men retten mente prinsippet var i tråd med bakgrunnsretten.

”Avregning blir å foreta på grunnlag av entreprenørens kostnader med tillegg av sedvanlig påslag til dekning av indirekte kostnader, risiko og fortjeneste.”

Det samme gjorde Agder lagmannsrett i dom RG. 1994 s. 239. Også her ble prinsippet ansett for å være kutyme. Entreprenør fikk dekket sine kostnader, samt fortjeneste.

”Det foreligger ingen avtale om at NS 3401 kommer til anvendelse på tilleggsarbeidet. Denne standarden vil likevel ha karakter av en kodifisert kutyme og har derfor sin betydning som informasjonskilde om deklarasjonsrett, jfr. Tore Sandvik: Kommentar til NS 3401. Det følger av NS 3401 pkt. 2.11 at ved regningsarbeid skal entreprenøren ha dekket de kostnader han har hatt ved arbeidets utførelse med tillegg av generalkostnader og fortjeneste”.

Byggebransjens faglige juridisk råd i Bergen er også enige i dette synspunktet. Jf. sak nummer 88 (1981), rådet uttalte:

“Etter det som foreligger, er det på det rene at arbeidet med levering av "automatikkskap" er bestilt hos elektroinstallatøren av rørleggerbedriften, uten at det ved bestillingen ble avtalt pris. Det er da på det rene at arbeidet skal avregnes som regningsarbeid, på basis av elektroinstallatørens faktiske kostnader ved levering og utførelse”.

Og sak 105 (1082), var partene enige om at det ikke forelå tilbud om fast pris. Rådet uttalte da:

Etter det som foreligger, og som også er anerkjent av byggherren, skal arbeidet her avregnes som regningsarbeid, slik at den pris byggherren skal betale, skal beregnes på grunnlag av de kostnader installatøren faktisk har hatt ved utførelsen av arbeidet.

3.2.1 Nødvendige kostnader

På kostnadssiden ligger det begrensninger i ordbruken ”nødvendig”³⁷ for å gjennomføre arbeidet. Dette er spørsmål som har flere sider. For det første vil dette ha betydning for hvilke innsatsfaktorer entreprenør kan benytte seg av, som for eksempel materialbruk. Det hender ofte at kontrakten ikke sier noe om hvilket materialer som skal brukes, bare hvilke funksjoner som skal oppnås. Det blir da entreprenørens valg innenfor de rammene som er gitt av kontrakten. Det er derfor slik at entreprenøren vil ha risikoen for de valg som tas, at den ytelse som velges vil oppfylle kontraktens krav. Dette vil kunne sette entreprenøren i en problematisk situasjon. Skal arbeidet gå som regningsarbeid har entreprenøren ikke krav på å få dekket større kostnader enn nødvendig: Han vil altså ikke bli honorert for dyrere løsninger enn det som var nødvendig for å oppfylle kontraktens krav³⁸. Dette vil måtte bero på en aktsomhetsvurdering.

Entreprenøren plikter å foreta en forsvarlig vurdering av sine valg. Og selv om det i etterkant skulle vise seg at det finnes andre løsninger som ville gitt ett rimeligere resultat vil ikke dette automatisk bety en avkortning i entreprenørens vederlag.

En annen side av ”nødvendig” knytter seg til antallet timer. Her i ligger et grunnleggende krav til at gjennomføringen skal være rasjonell og forsvarlig³⁹. En sentral dom på området er Rt. 1969 s. 1122. Ifølge denne skal entreprenør her ha noe slingringsmonn. Man kan altså ikke kreve den perfekte gjennomføring. Det er riktignok ofte slik at det er vanskelig for byggherre å påvise at gjennomføringen har vært uforsvarlig eller irrasjonell, med mindre det foreligger konkrete feil. I dommen ble timeantallet for entreprenør vurdert så *”ekstraordinært høyt at uforsvarlige forhold må kunne fastslåes”*. Det ble riktignok for entreprenøren tilskrevet en betydelig margin. Det var snakk om et typehus og timeantallet lå betydelig over det normale for sammenlignbare hus. Timeantallet godtatt som grunnlag for honorering ble satt betydelig ned, men ikke mer enn at entreprenør ble gitt et betydelig slingringsmonn. Retten uttalte:

”Etter min mening følger det av alminnelige privatrettslige regler at Rotheim for dette regningsarbeidet ikke plikter å betale merkostnader som måtte ha sin årsak i uforsvarlig forhold fra byggmesterens selv eller noen han svarer for, hva enten dette skyldes planlegging, ledelse eller utføring av arbeidet”.

³⁷ Bruserud, op. cit., s. 312

³⁸ Jf. NS 8405 pkt. 31.1 første ledd og NS 8407 pkt. 30.1 første ledd, Hvtjl § 32 første ledd og Buofl. § 41 annet ledd.

³⁹ Jf. NS 8405 pkt. 31.1 første ledd og NS 8407 pkt. 30.1 første ledd, Hvtjl § 32 første ledd og Buofl. § 41 annet ledd.

Førstvoterende uttalte som avgjørende faktor:

”Det avgjørende for meg er de opplysninger som foreligger om hva det på forskjellige steder i Østlandsområdet har kostet å få utført tilsvarende arbeider”.

Et slikt syn stemmer godt overens med standardkontraktene. Entreprenør har krav på å få betalt *”nødvendige kostnader med å utføre arbeidet”*⁴⁰. At entreprenør har krav på *”nødvendig kostnad”* har betydning på to måter. Entreprenør har krav på å få betalt for den innsats som har vært nødvendig for å få til et akseptabelt resultat. På en annen side så må entreprenør ikke ha benyttet unødvendig dyre kostbare materialer. Valget for entreprenør må imidlertid ligge innenfor det offentlige forskriftskrav. Dette representerer den nedre grense for vederlaget.

Som nevnt vil dette bero på en selvstendig vurdering. I en slik vurdering er det klart at de reelle forhold må legges til grunn. Momenter som lokalitet, tilgjengelighet, vær, vind, temperatur tid til rådighet osv⁴¹, kan være momenter som taler for at entreprenør har krav på mer enn om forholdene hadde vært ideelle. Jf. Lf. 1999 s. 259. Det ble utført tilleggsarbeid hvor denne oversteg kontraktssum med mange hundre prosent. Det var for tilleggsarbeidets del ikke avtalt vederlagsformat. Retten falt ned på at arbeidet skulle betales etter regningsprinsippet. Entreprenør var ikke i stand til å dokumentere hvordan kravet forekom.

Det ble tatt utgangspunkt i sakkyndig takstmann innhentet av byggherre, men postene ble oppjustert med den begrunnelse at den sakkyndige rapporten hadde *”blitt for teoretisk”*. Rapporten hadde *”ikke i tilstrekkelig grad tatt hensyn til de ikke ubetydelig praktiske vansker entreprenør hadde å stri med som følge av den avsidisliggende beliggenhet, det kupert terrenget med liten plass, mangelen på byggleidelse fra byggherres side og den uavklarte situasjonen med hensyn til hvem som skulle bestille og besørge hva”*. Det skal med andre ord vurderes ut ifra hva en entreprenør i alminnelighet ville brukt av ressurser for å få utført arbeidet. Det som kan være urimelig i et byggeoppdrag kan tenkes å være rimelig i et annet⁴².

En av grunnene til at regningsarbeidet ofte benyttes som avregningsmåte er at prosjektet ofte ikke er ferdigprosjektet ved byggestart⁴³. Det vil derfor være vanskelig for entreprenør å avgi en bindende pris på forhånd. Dette vil igjen føre til at framgangen i prosjektet ikke blir like

⁴⁰ Jf. NS 8405 pkt. 31.1 første ledd og NS 8407 pkt. 30.1 første ledd

⁴¹ Marthinussen op. cit. s. 482

⁴² l.c.

⁴³ l.c.

effektiv som den ville blitt hvor alt var avklart på forhånd. Dette er det byggherre som må bære risikoen for.

Det er også grunn til å nevne at det i ettertid vil være meget vanskelig for en takstmann og angi hva de nødvendige kostnadene ville vært. Domstolen har valgt å legge vekt på entreprenørens arbeidsoppgaver, i saker hvor man ikke har kunnet påvise konkrete feil. Dette selv om det har vært store faktiske kostnader. Agder lagmannsretts dom av 14. November 1989 peker på dette. Dommen gjaldt ombygging av et gammelt hus. Byggherre hadde her engasjert en sakkyndig som hadde foretatt en grundig kalkyle over antallet timer som burde medgått.

Den sakkyndige kom til at 1600 timer burde vært nok. Entreprenøren hadde fremsatt et krav på bakgrunn av de 1950 timer som var brukt. Retten la til grunn entreprenørens krav med den bakgrunn at det ikke kunne påvises urasjonell drift. Det samme resultat kan vises i Borgarting lagmannsretts dom Lb. 1997 s. 3404. Domstolen pekte på:

“Lagmannsretten legger til grunn at byggherren etter byggestart endret planene slik at det ferdige hotellet våren 1996 på viktige punkter var et annet enn de planene som forelå i mai 1995. Fordyrelser på grunn av urasjonell drift som skyldes dette, er Byggkompaniet heller ikke ansvarlig for”.

Heller ikke standardkontraktene sier noe om hvilke eksakte kostnader entreprenør kan kreve vederlag for, men kostnader er typisk materielle kostnader, samt arbeidskostnader. Arbeidskostnader omfatter ikke bare timelønn men også akkordavlønning⁴⁴. Det er slik at det er entreprenørens faktiske kostnader som skal legges til grunn hvor det ikke er avtalt timepris etter timesatser⁴⁵. Har entreprenøren betalt etter tariff skal dette legges til grunn. På den andre siden, har entreprenør benyttet lærlinger kan han ikke kreve full lønn for dette hvis han kun har betalt lønn etter gjeldende satser for lærlinger.

Entreprenør skal kunne fremlegge eksakte oppgaver over sine kostnader. Entreprenørens kostnader til maskiner, verktøy etc. skal også omfattes. Det må allikevel antas at kostnader til verktøy som er sedvanlig for den aktuelle arbeidsgruppe skal bokføres under entreprenørens påslag, slik som en snekkers hammer eller sag. Slike kostnader kan ikke utgiftsføres som en egen post⁴⁶. Når det likevel gjelder større utstyr som entreprenør trenger kan utgiftsføring medføre problemer. For eksempel større stillas, brakkerigg og lignende. Normalt vil entrepre-

⁴⁴ Sandvik, Tore, *Entreprenørrisikoen*, 1966 s. 175

⁴⁵ Marthinussen op. cit. s. 484

⁴⁶ l.c.

nør ha krav på utgiftsføre dette som en direkte kostnad. Dette gjelder også selv om et slikt utstyr er nedskrevet i regnskapene slik at det ikke fremkommer som en direkte kostnad for entreprenør. Han har allikevel normalt krav på å få dette dekt. Han kan riktignok ikke kreve innkjøpskostnadene dekket fullt ut om han går til anskaffelse av en helt ny. Dette vil da bli en aktivapost og kostnaden må beregnes ut ifra bruken ved det aktuelle prosjektet. Her kan det være naturlig å se på hva leieprisen for det aktuelle objektet vil være⁴⁷. Det kan hende at entreprenør har laget interne timepriser på utstyr som rigg og stillas. Dette vil kunne være tilstrekkelig dokumentasjon for entreprenør, så lenge timeprisen ikke avviker vesentlig fra det som måtte oppfattes som gjengs pris for det aktuelle utstyret. Hvis entreprenør derimot leier utstyr fra andre eksterne utleiende kan han videreføre sine kostnader til byggherre. Hvis det mot formodning ikke skulle foreligge anvendelige markedspriser på leie av utstyr, og entreprenør går til anskaffelse av helt nytt utstyr, så vil man normalt ta utgangspunkt i forretningsmessige prinsipper. De årlige avkastninger må kunne fungere som utgangspunkt for hva det vil koste entreprenør å stille med utstyret. Hvis avskrivningsfasen er over, må utgangspunktet for entreprenørens vederlag, være anskaffelseskostnadene med fradrag for slitt og bruk⁴⁸.

En annen problemstilling er om entreprenør kan kreve å få dekket kostnadene til egen prosjekt- og byggeledelse, administrasjon, innleide rådgivere, eget kontrakts personell, forhandlere som forhandler med leverandører etc. Slike kostnader kan tenkes dekt krone for krone som en del av entreprenørens kostnader eller som en del av entreprenørens påslag. Her kan en mulig grense trekkes mellom de oppgaver som gjøres på byggeplassen, og de som utføres løst derifra, typisk på entreprenørens kontor. Kostnader til innkjøper og kontraktsforhandler vil det være naturlig å kalle indirekte kostnader, mens kostnader til byggeleder, og formann (bas) må kunne kreves dekt særskilt⁴⁹.

3.2.2 Påslag

Som et tillegg til sine direkte kostnader har entreprenøren rett på et sedvanlig påslag til dekning av indirekte kostnader, risiko og fortjeneste. Utover at påslaget skal være sedvanlig er det ingen ytterligere presisjon av størrelsen i verken NS 8405 eller NS 8407. Det er riktignok vanlig at partene avtaler noe om dette ved kontraktsinngåelsen. Påslaget kan enten avtales å være et fast kronebeløp, eller det kan være en prosentsats basert på entreprenørs kostnader.

⁴⁷ l.c.

⁴⁸ Marthinussen op. cit. 485

⁴⁹ l.c.

Hvis prosentsatsmodellen velges, er det klart at det er entreprenørs opprinnelige kostnader som skal legges til grunn. Har entreprenør rabatterte innkjøp på materialer, så er det nettopprisen som skal danne grunnlaget for påslaget⁵⁰. Det er med andre ord byggherre som skal tjene på entreprenørs gunstige innkjøpsordninger.

Påslaget skal være sedvanlig totalt sett, og som nevnt ovenfor skal påslaget dekke indirekte kostnader, risiko og fortjeneste. Siden man da kan si at indirekte kostnader og risiko, til dels, vil være reelle utgifter for entreprenør, vil høye utgifter i disse postene gå på bekostning av fortjeneste. Det må derfor være gunstig for entreprenør å få flesteparten av kostnadene ansett for å være direkte kostnader. Derfor vil det ha en betydning for hvilke kostnader som vil være en del av påslaget og hvilke som ikke skal det.

I forbrukerforhold vil entreprenørs påslag være regulert av Buofl. § 41 annet ledd og Hvtjl. § 32 første ledd.

I følge NOU: 1992:9 s. 90-91 kommer det fram at Bustadoppføringslova § 41 annet ledd bygger på § 5-1 i utkast fra Forbrukerentreprisautvalget, jf. Ot.prp. nr. 21, (1996-1997). Utvalgets utkast bygger igjen på tilsvarende regulering i entrepriseforhold, hvor modellen var NS 3430 punkt 27.3 hvor grunnlaget er angitt som "entreprenøres kostnader". Om dette heter det i Kolrud: "Kommentar til NS 3430" side 221, med henvisning til definisjonen i tidligere NS 3401 punkt 2.11, at kostnadene "*svarer til entreprenørens faktiske kostnader på det tidspunkt arbeidene ble utført*" og at "*faktiske kostnader vil være entreprenørens dokumenterte utlegg etter eventuell rabatter*". Entreprenøren skal så på toppen av dette legge på et "*rimelig påslag*" jf. ordlyden i § 41 annet ledd. Hva som så legges i rimelig påslag er ikke regulert i ordlyden.

Ordlyden avviker fra den tilsvarende bestemmelsen i Kjøpsloven og Hvtjl. Her er uttrykket "*gjengs pris*" brukt. Grunnen til at uttrykket "*påslag*" ble brukt i Buofl. og ikke uttrykket "*gjengs pris*" er fordi det er vanskeligere å finne en "*gjengs pris*" i entrepriseforhold enn i kjøpsforhold. Jf. NOU: 1992:9 s. 91.

Hva som er rimelig påslag må avgjøres på skjønnsmessig grunnlag.

⁵⁰ Marthinussen op. cit. s 486

Borgarting lagmannsrett avsa en dom 5. November 1998 der entreprenør fikk medhold i påslag på 16,66 % av innkjøpspris på materialer, men her var vurderingstemaet noe mer omfattende enn vanlig.

I RG-2002-1407 var spørsmålet om påslaget på 37,5 % ville vært rimelig. Det var i sakens faktum ikke påstått at påslaget skulle settes lavere. De aktuelle påslagene i dommen varierte fra 10-12 % og opp til over 100 % uten at det var gitt ved noen dokumentasjon på hvordan disse påslagene var beregnet. Det kom riktignok fram at entreprenør hadde store rabatter hos noen materialleverandører. Disse hadde han i stor utstrekning beholdt selv, og ved enkelte tilfeller beregnet ytterligere påslag. For forbrukeren så vil 50 % rabatt som entreprenøren beholder selv, utgjøre påslag på 100 %.

Lagmannsretten uttalte at:

”Det er snakk om påslag på materialer som skal dekke materialkostnadens andel av indirekte kostnader og fortjeneste, samt eventuell risiko knyttet til materialleveransen. Uten nærmere avtale og særskilt avregning er entreprenøren uberettiget til å dekke inn i påslaget arbeid med prosjektering, planlegging og byggesaksbehandling og arbeid med avkjørsel og veg. Uten avtale er han også uberettiget til å ta igjen lav timepris i påslag på materialer”.

”Et gjennomsnittlig påslag høyere enn 35,7 % ligger etter lagmannsrettens mening utenfor hva som i dette tilfelle er rimelig påslag og det er derfor ikke grunn til å endre herredsrettens avgjørelse”.

Det ble riktignok uttalt at:

“Det synes imidlertid å være bransjemessig standard at det uten avtale kan beregnes 10 % påslag og at påslag ut over dette avtales særskilt. Det er også vanlig at påslaget varierer avhengig av størrelsen på jobben: Høyere på små jobber enn på større. Med hensyn til byggmesterrabatt er det ikke uvanlig at det avtales på forhånd om og i tilfelle hvordan den skal deles. Når det avtales påslag, synes det ikke uvanlig at påslaget ligger innenfor en ramme på 0-30 %”.

I dom Rt. 2003 s. 486 ble en typehusleverandør tilkjent en erstatning på om lag 15 % av kontraktssummen i tapt fortjeneste som følge av avbestilling av avtalt oppføring av typehus. Det ble uttalt av Høyesterett at:

”Kravet må normalt bygge på dokumentasjon av kostnader. I dette tilfellet er det ikke fremlagt konkret dokumentasjon. Lagmannsretten har etter en nærmere vurdering av vanlige dekningsbidrag og konkrete omstendigheter skjønsmessig satt erstatningen til 300 000 kroner”.

Eidsivating lagmannsrett avsa 22. Oktober 2003 en dom, hvor entreprenør hadde påstått at hans fortjenestemargin var 20 %. Retten kom til at det var mer realistisk å benytte:

”10 % som et utgangspunkt ut fra generell erfaring med bransjen”.

Ut fra disse dommer må det kunne konkluderes med at hvis entreprenør benytter en påslagsprosent mellom 10-20 % ligger han innenfor det som må kunne kalles sedvanlig. Av dette vil fortjenesten normalt kunne ligge mellom 4-6 %.

3.3 Rasjonell drift

3.3.1 Generelt

Enhver entreprenør plikter å utføre arbeidet rasjonelt og forsvarlig⁵¹. Dette følger av både standardkontraktene⁵² og av forbrukerlovgivningen. Dette må kunne sies å være et alminnelig entrepriserettslig prinsipp.

I Rt 1969 s. 1122 slapp byggherre å betale meromkostninger som følge av uforsvarlig drift fra entreprenørens side. Dette ble begrunnet etter alminnelige privatrettslige regler. Også i Rg. 1994 s. 239 kom Lagmannsretten til at timetallet som var brukt under arbeidet var uforsvarlig høyt. Dette resulterte i en reduksjon i entreprenørens vederlag. Hvis byggherre kan bevise at entreprenør har utført arbeidet på en uforsvarlig eller urasjonell måte, vil byggherre slippe å dekke de kostnadene som stammer tilbake på det uforsvarlige eller urasjonelle arbeidet. Prinsippet om at arbeid skal drives rasjonelt og forsvarlig må sees som en forlengelse av at kostnadene entreprenør krever vederlag for, må ha vært nødvendige for å oppnå et akseptabelt resultat.

⁵¹ jf. Rt 1969 s. 1122

⁵² Jf. NS 8405 31.1 siste ledd og NS 8407 30.1 siste ledd

Ved vurderingen av om arbeidet er drevet forsvarlig og rasjonelt, vil utgangspunktet være den konkrete situasjonen i kontraktsforholdet⁵³. Alle forhold må tas med i beregningen. Arten av arbeidet, så som gitt tid til disposisjon for entreprenør, plasseringen av arbeidsplassen m.v. vil ha betydning i vurderingen ved om arbeidet er drevet rasjonelt og forsvarlig. Det er på denne måten man ser de forhold som gjør seg gjeldende med tanke på om en kostand er nødvendig eller ikke, og som også igjen vil kunne bestemme om arbeidet er drevet rasjonelt og forsvarlig. En slik vurdering skal i utgangspunktet være objektiv: hvordan ville en normal entreprenør utført det kontraktsfestede arbeidet⁵⁴. I en mer konkret vurdering vil det være hensiktsmessig å se om arbeidet er utført av kompetent personell, om arbeidene utføres med en normal og forsvarlig fremdrift, og om byggeledelsen er effektiv slik at man i størst mulig grad unngår arbeidsstopp og dødtid⁵⁵.

3.3.2 Forhold mellom profesjonelle aktører

Vilkåret om at entreprenør skal drive rasjonelt og forsvarlig må leses i sammenheng med bestemmelsen om at entreprenør kun har rett på de nødvendige kostnadene dekt⁵⁶. Kravet til rasjonell og forsvarlig drift må kunne sies å være kvalitetsnormer for det som skal presteres. Det er en faglig norm som skal legges til grunn. Man må derfor kunne forlange at ytelsen skal presteres på en faglig god måte, da det er tale om profesjonelle aktører. Man kan sammenligne kvalitetsnormen i entrepriseretten med normen i kjøpsrett om at varen skal svare til det man forventer av en ”alminnelig god vare”. Noe som er felles for de fleste former for varer- tjenesteytelser. Formålet med slike regler om ”profesjonskvalitet” er å kunne gi et grunnlag for vurderingsnormen for det som skal presteres⁵⁷.

I NS 8405 er det flere slike kvalitetsnormer, blant annet i kapittel 11.1 andre ledd. Hvor det blir fastslått at i de tilfeller hvor det ikke er avtalt noe kvalitetskrav skal det gjelde ”*kvalitetskrav som er vanlige for tilsvarende arbeider*”. Det samme finner man i NS 8407 kap. 14. 5, hvor det blir sagt at i de forhold hvor ikke annet er avtalt skal kontraktsgjenstanden være i overenstemmelse med Norsk Standard og for øvrig i samsvar med allment aksepterte normer på tilbudstidspunktet. Tilsvarende kan sies om NS 8407 punkt 15.1, som omhandler generelle

⁵³ Nordtvedt, Henning, m.fl. *NS 8407 Kommentirutgave*, 2013 s. 424

⁵⁴ l.c.

⁵⁵ l.c.

⁵⁶ Jf. NS 8405 31.1 siste ledd og NS 8407 30.1 siste ledd

⁵⁷ Krüger, Kai, *Norsk kontraktsrett*, 1989 s. 213

krav til byggeprosessen. Prosjekteringen, materialvalget og utførelsen skal være i samsvar med lover, forskrifter og avtalte krav til prosessen.

En problemstilling som vil reise seg er om profesjonskravet skal knyttes opp mot entreprenørens valg under arbeidsprosessen, eller om det skal knyttes mot leverte resultat⁵⁸. Forskjellen i de to formene ligger i at entreprenør ved resultatbaserte kontrakter har risikoen for at det presterte ikke oppfyller kontrakten i sin helhet. Mens entreprenøren ellers kun har påtatt seg å gjøre selve oppdraget fagmessig, slik at i de tilfeller hvor resultatet ikke står i stil med forventningene, vil byggherre selv ha risikoen for eventuelle utbedringer. På den andre siden finnes de tilfeller hvor oppdragstakeren skal yte for eksempel konsulentttjenester, typisk advokattjenester.

I entreprenørforhold er det trolig naturlig at profesjonsnormen knyttes opp mot oppfyllelsesresultatet. Dette stemmer med det synspunktet som ligger til grunn for kjøpslovens § 17. Her er det lagt vekt på at leveransens egnethet i forhold til konkrete, ønskede og generelle formål. Det kan riktignok i hefte usikkerhet hvorvidt det ønskede resultat lar seg gjennomføre. Dette vil riktignok forekomme nokså sjeldnere i entrepriseforhold. Da de fleste som engasjerer entreprenør ønsker nettopp et gitt resultat.

Det vil være oppdragsgiver, altså byggherre som har bevisbyrden hvis han mener entreprenør har drevet uforsvarlig eller irrasjonelt. Dette utgangspunkt ble slått fast i en voldgiftsdom av 29. August 1953. Er det riktignok tale om ekstraordinære kostnader vil entreprenøren ha bevisbyrden for at disse kostnadene var nødvendige eller påkrevd av byggherre. Jf. RG. 1953 s. 265 hvor reiseutgifter mellom Oslo og Hammerfest for to murere ikke ble godtatt.

En annen lignende sak er RG. 1972 s. 28. Her hadde entreprenør ikke lagt opp en plan for arbeidet som ga mulighet for kontrollvurdering ut ifra den prisantydning entreprenør hadde gitt. Dette medførte en del dødtid på arbeidsplassen, retten bemerket:

”Han har etter det opplyste ikke lagt opp noe plan for arbeidet som ga anledning til noen kontrollvurdering av den prisantydning han hadde gitt. I stede har han valgt å løse problemene etter hvert som de oppstod og dette har etter rettens oppfatning medført at den oppførte ”dagtid” som har medgått til henting, bringing osv. er blitt vesentlig større enn det som hadde vært aktuelt hvis arbeidet hadde vært forsvarlig planlagt”.

⁵⁸ Ibid s. 218

Det kan riktig nok være tale om en vanskelig bevisføring for byggherre. Men en pekepinn på at noe er galt kan være i de tilfeller hvor regningen blir vesentlig høyere enn først anslått. Eller hvor regningen avviker vesentlig fra det som er normalt for den type arbeid det er snakk om. En gjennomgang av entreprenørens arbeidsoppgaver vil også gi en pekepinn på om arbeidet ikke har vært forsvarlig lagt opp. Har for eksempel entreprenør ikke vurdert andre fremgangsmåter, i tilfeller hvor metoden som brukes tar svært mye tid, vil dette kunne være et moment som taler mot uforsvarlig og irrasjonell drift. Jf. Oslo Tingretts dom av 12. November 2002. Her ble det lagt til grunn at en forsvarlig handlemåte fra entreprenørens side ville ført til at arbeidet ville tatt kortere tid enn det som ble brukt. Det ble boret i betong med bolter som var langt mer tidkrevende enn det nødvendige. Entreprenør kunne ved enkle grep prøvd andre bormuligheter og utelukket at betongsystemet ville ta skade. Det ble også lagt vekt på at det ikke ble gitt noen reell handlingsmulighet for byggherre, som kunne ført til kostnadsbesparing.

Man må riktignok på den andre siden være forsiktig med å konkludere med irrasjonelt arbeid fra entreprenørens siden hvor nevne momenter inntreffer. Høye totalkostnader kan like gjerne skyldes i at entreprenørens grunnlag for planlegging og lignende, svikter, som at han har drevet på en uforsvarlig måte.

Prinsippet om at entreprenør skal drive rasjonelt og forsvarlig kan sies å være sikker rett. Men det er viktig å presisere at ikke enhver dokumenterbar urasjonell drift skal føre til avkortning av entreprenørs totale vederlag. For det første er det allmenn kjent at totalkostnadene for regningsarbeid gjerne vil ligge høyere enn kostnadene ved fastprisformatet⁵⁹. Grunnen til at man gjerne velger at kontrakten skal avregnes på bakgrunn av regningsarbeidsformatet er at man savner et fast grunnlag for vederlagsberegning. Det vil ofte være knyttet usikkerhet til arbeidet. Det kan enten være forhold ved grunnen, eller det kan være at det arbeidet som skal gjøres rett og slett ikke prosjektert ferdig. Den urasjonelle driften som er knyttet opp mot slike forhold vil naturlig nok ikke gi grunnlag for vederlagsavkortning for entreprenøren. Entreprenøren svarer kun for forhold hvor det kan konstateres at den urasjonelle driften kan føres tilbake til forhold hos entreprenøren selv, hans arbeidere eller hans funksjonærer⁶⁰. I Eidsivating Lagmannsretts dom av 18. Januar 1993, saksnummer 1992-00574 A, ble det nødvendig for rørleggerbedriften som skulle utføre arbeidet å benytte seg av en del overtidstimer.

Lagmannsretten bemerker:

⁵⁹ Sandvik, op. cit. s.180

⁶⁰ l.c.

”Lagmannsretten legger vekt på at omstendighetene arbeidene ble utført under var ugunstige. Det var tidsnød. Arbeidene foregikk dessuten i en fase hvor det erfaringsmessig er uoversiktlige forhold på en byggeplass, med håndverkere som i stor grad er avhengig av hverandres fremdrift. Ikke minst foregikk arbeidet også i en periode hvor det var meget knapp tilgang på kvalifisert arbeidskraft”.

Det ble derfor ikke grunnlag for å fastslå at det krevde beløp var urimelig.

Sett fra byggherres ståsted er regningsarbeid den mest risikofylte arbeidsformatet. Det vil være han som i utgangspunktet vil ha risikoen for hvor store ressurser, både material og arbeidstimer, som skal til for å oppnå ønskelig resultat⁶¹. Han vil også ha risikoen for eventuell prisstigning og svingninger i markedet ellers⁶². Entreprenør kan riktignok ikke kreve mer enn de ”nødvendige” kostnader, men hvis man utelukker de rent svikaktige tilfeller er nok eneste innsigelse fra byggherres side at arbeidet er utført på ”uforsvarlig eller irrasjonelt vis”. Dette er forhold som vanskelig lar seg bevise fra byggherres ståsted. Det eneste byggherre har å støtte seg på vil ofte bare være den løpende dokumentasjon fra entreprenør over påløpte kostnader og arbeidstimer. Med tanke på de risikoelementer regningsarbeidsformatet fører med seg, er det ikke spesielt overaskende at det sjelden, i større entrepriseprojekt, er regningsarbeidsformatet alene som er valgt⁶³. Regningsarbeid krever gjennomsiktighet en og tillit man sjelden vil oppnå, da entreprenørens incentiver til å begrense kostnadene er små. Det er derimot vanligere at entreprisekontrakter inneholder elementer av regningsarbeid. Dette er typisk for arbeid som vanskelig lar seg prissettes på annen måte.

3.3.3 Forbrukerforhold

Også i forbrukerforhold er det et krav om at entreprenør skal drive arbeidet rasjonelt og forsvarlig. Entreprenør kan kun kreve dekt de kostnader som er nødvendige for å oppnå et akseptabelt resultat⁶⁴. Han kan ikke kreve fullt vederlag for ineffektiv drift.

Hva som skal til for å avdekke urimelig drift, må avgjøres på selvstendig grunnlag. Et moment som kan tale for at det er drevet urasjonelt på arbeidsplassen vil være i de tilfeller hvor

⁶¹ Bruserud, op. cit. s. 314

⁶² l.c.

⁶³ Bruserud, op. cit., s. 315

⁶⁴ Jf. Buofl. § 41 annet ledd og Hvtjl. § 32 annet ledd.

entreprenørens krav avviker vesentlig i forhold til det som kan kalles ”gjengs” eller normalt i bransjen. Dette vil være tilfelle for begge forbrukerlover.

I La. 2010 s. 83315 ble en entreprenør tilkjent hele vederlaget. Begge parter innhentet fagkyndige erklæringer knyttet til spørsmålet om nødvendig tidsbruk. Disse spriket fra 1500 timer til 2341 timer, som det høyeste anslaget. Entreprenør hadde krevd vederlag for totalt 2330 timer. Lagmannsretten påpekte:

”Ut fra en samlet vurdering av ovennevnte, kan lagmannsretten vanskelig se at Kaasa har ført tilstrekkelig bevis for at det timeantallet som Byggmester Espedalens pris er en følge av, kan sies å avvike vesentlig i forhold til hva som må anses som «gjengs» eller normalt i bransjen”

I en dom fra Eidsivating Lagmannsrett Le. 2002 s. 219 ble entreprenør avkortet med 3 mill. Entreprenør hadde timelister på arbeidere som jobbet flere uker med over 100 timer per uke. Med en 5 dagers uke utgjør dette over 20 timer per uke.

Lagmannsretten bemerket at:

”Timeregnskapet fra Scandicon indikerer at det både har vært dårlig planlegging og styring med mannskapsbruken og manglende kontroll som har tillatt enkeltpersoner å ta ut timelønn på sviktende grunnlag. Scandicon var i realiteten mer en utleier av arbeidskraft til Böhler enn en selvstendig underentreprenør. Verken Böhler eller Scandicon hadde til daglig noen med lederansvar på stedet. Totalbruken av tid, bruken av et meget stort antall personer og timetall pr. uke som i flere tilfelle går langt ut over det sannsynlige, tilsier samlet at timeregnskapet ikke kan benyttes som dokumentasjon på hvor meget arbeid som skal honoreres. Betalingen må i stedet fastsettes på et skjønnsmessig grunnlag ut fra de øvrige opplysninger i saken.

Byggherre valgte riktignok et Oslofirma, noe som utgjorde 1 time kjøring hver vei. Disse meromkostningene til reise og transport måtte byggherre svare for selv.

Forbrukerlovene skiller seg fra standardkontraktene ved at de ikke inneholder en direkte henvisning til et rasjonelt og forsvarlighetskrav for tjenesteyter. Likevel tolkes ett slikt vilkår inn i ordlyden i ”nødvendige kostnader”⁶⁵ og ”gjengs pris”⁶⁶

⁶⁵ Buofl. § 41 annet ledd

⁶⁶ Hvtjl. § 32 første ledd

3.4 Dokumentasjon

Begge standardkontraktene har egne poster om krav til dokumentasjon fra entreprenøren, for hva som er utført som grunnlag for vederlagsutbetalingen. Dette gjelder både den løpende betaling og slutfaktureringen. Hvordan vederlagskravet skal dokumenteres vil avhenge av vederlagsformatet og hvilket type arbeid det er tale om. For regningsarbeidets vedkommende vil dokumentasjon typisk bestå i timelister for arbeidskomponenten og dokumentasjon for andre utgifter til materialer og lignende, for eksempel fakturaer fra underleverandører⁶⁷. Dette gjelder uavhengig om det arbeidet er kontraktsfestet eller oppstår som følge av endringer.

Entreprenørens vederlag er et resultat av en avregning av forskjellige arbeidsprosesser, og i og med at den løpende vederlagsutbetalingen som regel skal forutsettes og ligge tett opp til fremdriften av arbeidet, og at vederlaget skal stå i stil med det som er presteret, er det viktig for byggherren at han får tilfredsstillende dokumentasjon på det presterte. Dette også fordi vederlagsformen regningsarbeid lett kan føre til uregelmessigheter fra entreprenørens side hva gjelder vederlag.

NS 8405 har i pkt. 31.4 første ledd regler om kontroll

31.4 Kontroll og dokumentasjon

”Er ikke annet avtalt, skal entreprenøren hver uke sende byggherren spesifiserte oppgaver over påløpte kostnader, herunder for materialforbruk og forbruk av tid når det gjelder mannskap og maskiner”.

Lignende bestemmelse finnes i NS 8407 pkt. 30.3 første ledd.

30.3 Kontroll og dokumentasjon.

30.3.1 Totalentreprenørens dokumentasjon av regningsarbeidene.

”Er ikke annet avtalt, skal totalentreprenør hver uke sende byggherren spesifiserte oppgaver over påløpte kostnader, herunder for materialforbruk og forbruk av tid når det gjelder mannskap og maskiner”.

⁶⁷ Bruserud, op. cit. s. 492

Det følger av bestemmelsenes første ledd at entreprenøren skal oversende spesifiserte oppgaver over de kostnader som er medgått. Disse kostnadene skal videre sendes hver uke. Dette for at det skal foreligge en mulighet for byggherre å føre kontroll⁶⁸. Hvis byggherre ikke får dokumentert entreprenørens kostnadsforbruk jevnlig, vil han ha mye større problemer med å sammenholde kostnadsbruken opp mot de faktiske utførte arbeidene på arbeidsplassen. Ukentlige oversendelser fører også til at byggherre holdes oppdatert på regningsarbeidets omfang og utvikling. For at byggherre skal kunne utføre sin kontroll over de kostander som påløper, krever dette at han har kyndig personell som kontrollerer de arbeider som faktisk blir utført av entreprenøren⁶⁹. På den annen side vil en slik kontroll føre til at entreprenøren får trygghet for oppgjøret. Dette fordi det vil være vanskelig for byggherre å vinne frem med innsigelser ved entreprenørens samlede vederlagskrav, når han har mottatt ukentlige oppgaver med oversikt over kostnadsforbruket underveis.

Bestemmelsene har relativt detaljerte regler for hvilke opplysninger som skal medgå i oppgavene. For regningsarbeidets vedkommende vil dokumentasjon typisk bestå i timelister for arbeidskomponenten og dokumentasjon for andre utgifter til materialer og lignende. For eksempel fakturaer fra underleverandører. Det at det er valgt ordlyden ”herunder” i begge standardkontraktene, tilsier at det ikke er tale om en uttømmende oppramsing av kostander som skal medgå i oppgaven⁷⁰. Det sentrale vilkåret er at den skal inneholde ”påløpte kostnader”, og dette skal være kostnader som står i stil med de avtalte arbeider. På en annen side er det ikke krevd at entreprenør skal legge ved mer enn den nødvendige spesifisering i oppgaven.

Videre kommer det frem av bestemmelsene at entreprenøren uoppfordret skal oversende oppgavene⁷¹.

Det vil for arbeidsinnsats og materialkostnader somregel ikke knytte seg store problemer hva gjelder dokumentasjon av kravet. Dette vil somregel være entreprenørs egne lønnsutkjøringer samt kvittering på innkjøpt materiale. Problemer kan nok oppstå når entreprenør har utstyr som for eksempel brakkerigg, maskiner, stillas og lignende. Entreprenøren har rett til å oppføre en timespris for maskiner og annet utstyr. Dette skal være basert på driftskostnadene og anskaffelseskostnadene jf. BFJR sak nr. 72 (1980):

⁶⁸ Nordtvedt, op. cit. s. 428

⁶⁹ l.c.

⁷⁰ Marthinussen, op. cit. s. 492

⁷¹ l.c.

“Når det gjelder maskiner og utstyr (her gravemaskin, transportutstyr, dekningsmaterialer, boreutstyr) har imidlertid entreprenøren rett til å oppføre en timepris, kalkulert på grunnlag av anskaffelses- og driftskostnader”.

Etter NS 31.4 tredje ledd og NS 8107 30.3.2 annet ledd kan byggherre kreve tilleggsinformasjon dersom han mener det foreligge feil ved oppgavene. Byggherre skal spesifisere sitt krav på tilleggsinformasjon. Han skal komme med konkrete krav på hvilket ytterligere informasjon han ønsker. Dette for å unngå at byggherre haler ut tiden, og for å unngå at entreprenør skal bruke unødvendig mye tid på å skaffe fram dokumentasjon byggherre egentlig ikke trenger. Denne fristen er et resultat av at byggherre og entreprenør har forskjellige interesser. Så lenge entreprenør ikke mottar noe krav om spesifisering av oppgaver må han kunne legge til grunn at byggherre vil fremskaffe vederlaget. Dette sammenfaller med prinsippet om stilltiende aksept i avtaleretten. Unntaket fra dette vil kun være i de tilfeller hvor entreprenør har opptrådt sterkt klanderverdig, eller utvist forsett. Dette kan være i de situasjoner der entreprenør med viten og vilje fører opp timer han vet han ikke har brukt. En byggherre som kan påvise grov uaktsomhet, eller forsett vil alltid kunne fremme innsigelser mot dette. Dette er et alminnelig kontraktsrettslig prinsipp.

Det må også kunne sies at byggherres kontrollrett er klar sedvane. I RG. 1953 s. 127 fikk et entreprenørfirma ikke medhold i at merarbeidet skulle avregnes etter regningsprinsippet. Det var ikke avtalt noen standardkontrakt mellom partene. Det avgjørende var:

”At saksøkeren først på et sent tidspunkt – da bygget i det vesentlige var ferdig – kan sies å ha fremsatt krav om oppgjør etter regning. Det var da ikke lenger mulig for byggherren å føre den kontroll som denne oppgjørsmåte ville forutsatt”

Hvis byggherre mener det foreligger manglende dokumentasjon for vederlagskrav kan dette føre til reduksjon i vederlaget til entreprenør. Dette var tilfelle i Lf. 1999 s. 259. Her hadde entreprenør svært lite dokumentasjon å vise til. Entreprenør hadde ingen timeliste og praktisk talt ingen utgiftsdokumentasjoner. Uklarheter ble vurdert i entreprenørs disfavør:

”Når man har å gjøre med regningsarbeider, en forutsatt timepris og enhetspriser, innebærer det at entreprenøren må fremlegge dokumentasjon som bakgrunn for det oppgjør han krever. I denne sak finnes det omtrent ingen dokumentasjon. Dette er erkjent av husby, og er åpenbart for lagmannsretten. Når husby ikke kan dokumentere, er lagmannsretten henvist til å fastsette hans tilkommende etter skjønn, der usikkerhetne må slå ut i Husbys disfavør”.

I forbrukerforhold vil det ikke være like stort behov for regler om kostnadskontroll for forbrukeren. Bakgrunnen for at det er finnes kontrollkrav for entreprenør i standardkontraktene er i hovedsak at byggherre skal kunne følge med på de fortløpende kostnadene underveis i prosjektet.

Hvis entreprenør i profesjonelle forhold ikke var pliktig til å dokumentere sine kostnader ville dette kunne medført at entreprenør ”kjørte sitt eget løp” og man ville oftere få innsigelser på et sluttoppgjør. Det ville også kunne bli problematisk å se tilbake på arbeidet og å knytte kostnader opp mot det som er gjort i de tilfeller hvor entreprenør har vært sløv med å dokumentere hvilke kostnader som var knyttet opp mot det arbeidet som var gjort. Grunnen til at dette ikke vil være et reelt problem i forbrukerforhold er for det første at kostnadsnivået for forbrukerentreprise vil være vesentlig lavere enn i profesjonelle forhold. Det vil også være langt færre aktører i et forbrukerprosjekt, og man vil i lengre grad ha lovregulerte bestemmelser som skal sikre både forbrukers- og entreprenørs interesser igjennom forbrukerlovgivningen.

4 Kostnadsoverslag

4.1 Hva er kostnadsoverslag?

Dersom ikke annet er avtalt skal entreprisearbeidet foregå som regningsarbeid, det kommer av at regningsarbeid er den udiskutable hovedregel hvor ikke annen vederlagsform er avtalt. Dette følger av standardkontrakter og også av bustadoppføringslova og håndverktjenestelova som regulerer forbrukerforhold. Men selv om prosessen skal gå som regningsarbeid vil byggherre som regel alltid ha behov for å vite omfanget av arbeidet, og kostnadene ved de forskjellige delene av entreprisen. Slik at det er mulig å forutse hva totalkostnadene vil bli, eller for å finne ut om prosjektet i det hele tatt lar seg gjennomføre prismessig. Et kostnadsoverslag kan også være et utgangspunkt for en eventuell låne- eller finansieringsinstitusjon, og ofte vil slike institusjoner kreve en oversikt over hva kostnadene vil bli.

I Lb. 2013 s. 79006 kommenterer førstvoterende på generelt grunnlag om kostnadsoverslag.

“Prisoverslag er i lovforarbeidene angitt som en «pekepinn» for størrelsen av vederlaget. I juridisk teori er formuleringer som f.eks. «ca., om lag, et sted rundt osv.» brukt som eksempler på angivelse av prisoverslag, jf. Gyldendal Rettsdata note 123 til håndverktjenesteloven.

teloven. Formålet med et prisoverslag er at forbrukeren skal få visse indikasjoner på hva han må regne med å måtte ut med av økonomiske oppofringer, jf. Geir Woxholt: *Håndverkertjenester* (2001) side 174. Lagmannsretten bemerker at også vage angivelser av forventet totalsum for tjenestene etter en konkret tolkning kan bli ansett som et bindende prisoverslag”.

4.2 Kostnadsoverslag i profesjonelle forhold

Det kommer av standardkontraktene NS 8405 og NS 8407 at byggherre kan kreve at entreprenøren utarbeider et kostnadsoverslag.

NS 8405 31.2

”Kostnadsoverslag

Entreprenøren skal på forlangende fra byggherren gi denne et skriftlig overslag over hva arbeidene sannsynligvis vil koste

Entreprenøren skal uten ugrunnet opphold skriftlig varsel byggherren dersom det er grunn til å tro at det vil bli vesentlige overskridelser av kostnadsoverslaget”

Lignende bestemmelse er å finne i NS 8407 30.2:

”Kostnadsoverslag

Byggherren kan kreve et kostnadsoverslag. Totalentreprenøren skal uten ugrunnet opphold utarbeide dette. Inntil kostnadsoverslaget foreligger, kan byggherren holde tilbake betalingen for regningsarbeidet.

Totalentreprenøren skal uten ugrunnet opphold varsle byggherren dersom det er grunn til å anta at kostnadsoverslaget vil bli overskredet”

Bestemmelsen i Standardkontraktene må gjelde for arbeider der det er avtalt at arbeidet skal utføres på regning, bestemmelsen må trolig også forstås slik at byggherren også kan kreve kostnadsoverslag i tilfeller hvor en vurderer å inngå avtale om regningsarbeid⁷².

⁷² Nordtvedt, op. cit., s. 425

Det er forutsatt i begge standarder at et slikt overslag er uforbindende for entreprenør. Selv om det ikke er nedfelt i standarden er det naturlig og tolke den slik. Bestemmelsen om varslingsplikt vil miste sin begrunnelse om entreprenør allikevel var bundet av overslaget (Nordtvedt s. 426) Byggherres ensidige krav om et slikt overslag er med på å underbygge hovedregel om at et slikt overslag er uforbindende.

Dommen fra Rt. 1917 s. 635 var i sin tid en milepæl hvor store overskridelser ble betalt helt ut. førstevoterende uttalte:

”Jeg finder med byretten, at appellantten ikke har formaadd at godtgjøre, at indstevnte for nogen fast sum hadde paatat sig at utføre de arbeider, som der her handles om, noget, som efter disse arbeiders natur og den foreliggende situation i det hele ogsaa for mig vilde ha stillet sig litet sandsynlig. Til støtte for sit krav har indstevnte paaberopt sig det i 1914 avholdte skjøen, der har ansat godtgjørelsen passende til kl. 2600. Jeg mener da, at naar der ikke har været fastsat noget bestemt limitum og arbeidet saaledes blev at betale efter bygmesterens regning, saa bør denne i det foreliggende tilfælde godtages”.

Totalentreprenør skal komme med overslaget ”uten ugrunnet opphold”. Dette utgangspunktet er å finne i både NS 8405 31.2 annet ledd og NS 8407 30.2 annet ledd. Begrepet utgjør en rettslig standard, uten noen bestemt frist for når grensen er oversittet, men en naturlig tolkning av ordlyden skulle tilsi at entreprenør må ha god grunn for ikke å agere straks. I Lh. 1998 s. 589 var saken snudd på hodet. Fristen for byggherres reaksjon på krav fra entreprenøren om dekning av merutgifter var etter daværende NS 3430 pkt. 17.5 ”uten ugrunnet opphold” Lagmannsretten uttalte om fristen:

” Dette er en skjønnspreget og relativ frist som språklig sett innebærer at kommunen skal ha en saklig grunn for ikke straks å reagere på Harstadbyggs kostnadskrav. Sett i sammenheng med kravene til entreprenørens varsler, først en nøytral reklamasjon (17.5 første ledd) og deretter en begrunnet reklamasjon (17.5 tredje ledd), oppstår ikke byggherrens reaksjonsplikt før etter at det begrunnede krav foreligger”.

Et overslag vil nok gis så konkret som mulig, men det kan nok oppstå tilfeller hvor entreprenør kommer med et overslag muntlig, eller lite konkret. Det vil da kunne oppstå tvist om hvorvidt et slikt utsagt skal få rettsvirkninger. Entreprenør kan for eksempel ved løselige uttalelser skape forventninger hos byggherre uten at det egentlig er ment som en bindende uttalelse. Dette var problemstillingen i Rg. 1973 s. 28. Her hadde entreprenør uttalt, før arbeidet ble påbegynt, at kostnadsbeløpet ikke ville overstige et bestemt beløp. Retten bemerket:

”Selv om en slik prisantydning fra byggmesterens side ikke gir oppdraget karakter av noe annet enn et regningsarbeidet, er det etter rettens oppfatning ikke uten betydning for rettsforholdet mellom partene. Byggherren må kunne gå ut fra at en slik uttalelse er basert på et faglig forsvarlig skjønn og byggmesteren må da ved sin planlegging av arbeidets utførelse gjøre seg opp en begrunnet mening om hvorvidt hans forhåndsvurdering kan ventes å holde stikk. Har han grunn til å anta at utgiftene vil bli vesentlig større enn han har stillet byggherren i utsikt, plikter han å si ifra.

Etter rettens vurdering har byggmesteren ikke oppfylt denne plikt. Han har etter det opplyste ikke lagt opp noen plan for arbeidet som ga han anledning til noen kontrollvurdering av den prisantydning han hadde gitt”.

Det er en selvfølge etter bestemmelsene at entreprenør plikter å gi byggherre et veloverveid og gjennomtenkt kostnadsoverslag⁷³. Overslaget skal baseres på all den tilgjengelig informasjon entreprenør har om oppdraget, omfanget og dens utførelses metode. Overslaget skal være så uttømmende som det er mulig etter forholdene⁷⁴. I motsatt tilfelle vil ikke byggherre få all den informasjon han ønsker, som igjen vil kunne være avgjørende for om prosjektet gjennomføres eller ikke. En byggherre som ønsker kostnadsoverslag gjør gjerne dette for å sikre forutberegnelighet, for eksempel fordi prosjektet skal lånefinansieres. Det at entreprenør ikke legger store ressurser i et kostnadsoverslag kan også føre til at det oppstår store avvik mellom det gitte kostnadsoverslaget og de reelle kostnadene. På den annen side vil en grundig utarbeidelse av kostnadsoverslag igjen på sin side kunne lette hans eget arbeid ved senere kostnadskontroll.

4.3 Kostnadsoverslag der byggherre er forbruker

I forbrukerforhold vil regler om kostnadsoverslag være regulert av bestemmelser i Bustadoppføringslova og Håndverkertjenesteloven. Bestemmelsene i forbrukerlovgivningen skiller seg i hovedsak fra bestemmelsene i standardkontraktene ved at tjenesteyter blir bundet av overslaget han gir, jf. ordlyden i Hvtjl. § 32 annet ledd:

”Er det gitt prisoverslag, skal prisen ikke overstige det oppgitte beløp vesentlig, og i alle fall ikke med mer en 15 prosent”.

⁷³ Marthinussen, op. cit. s. 487

⁷⁴ l.c.

og

Buofl. § 41 tredje ledd:

”Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjevne summen vesentleg, og høgst med 15 prosent”

Som regel vil et kostnadsoverslag bli gitt før, eller helt i starten av et byggeprosjekt. Det er riktignok ikke noe i veien for at prisformatet endrer seg underveis. Retten pekte på dette i Lb. 2013 s. 163536:

”I de vanlige tilfeller gis prisoverslag før arbeidene starter, og i forbindelse med selve avtaleinngåelsen, Lagmannsretten kan imidlertid ikke se at det er noe i veien for at man underveis i avtaleforholdet endrer avtalen til å innebære et prisoverslag som er bindende etter § 41, på samme måte som man kan avtale å gå fra regningsarbeid til en fast pris underveis”

4.3.1 Håndverkertjenestelova

Reglene om prisoverslag er i Håndverkertjenestelova å finne i § 32 annet ledd. Hovedregelen er at det totale vederlaget ikke overskride prisoverslaget vesentlig. Og høyst med 15 %. Dette er nedfelt i annet ledd første punktum. Det kan riktignok avtales en annen grense etter annet ledd siste punktum. Tjenesteyter har også krav på pristillegg etter § 33.

Bakgrunnen for bestemmelsen er beskrevet i Ot.prp. Nr. 29, (1988-1989) s. 54.

”Ved avtaler om arbeid på ting og fast eiendom er det ikke sjelden at spørsmålet om prisen helt eller delvis blir stående åpent. Dette kan ha sin naturlige forklaring i at den som påtar seg f.eks et reparasjonsoppdrag, ikke på forhånd kan beregne hva som vil medgå av tid og penger, eller for øvrig på pålitelig grunnlag beregne sitt vederlag. Det blir da særlig viktig å regulere hvordan prisen skal fastsettes i den utstrekning den ikke er avtalt på forhånd. Om det ikke er mulig for forbrukeren å få et bindende pristilbud er det ikke uvanlig at han på forhånd får et prisoverslag fra tjenesteyteren. Hensikten med prisoverslaget er å gi en pekepinn om den økonomiske innsats forbrukeren må regne med for et visst arbeid. Det er imidlertid intet ukjent problem at prisen til slutt blir en annen – og større – enn det som ble forespeilet. Der-

som prisoverslag skal ha en selvstendig verdi, er det derfor spørsmål om det ikke til en viss grad må binde tjenesteyteren med hensyn til størrelsen av den endelige pris”.

Her kommer altså kjernen i entrepriseretten fram. Det kan for tjenesteyter være vanskelig å avgjøre før arbeidet har begynt, hva den totale vederlagssummen vil ende på. Dette er fordi det vil være mange usikkerhetsmomenter knyttet til et entrepriseoppdrag. På den annen side er det viktig med en regulering der det er avgitt prisoverslag. Hvis ikke vil et prisoverslag raskt kunne miste sin betydning, da det ikke vil ha noen ringvirkninger for tjenesteyter dersom det overskrides.

Det vil ikke sjelden oppstå konflikter mellom byggherre og tjenesteyter om hvorvidt det er avtalt prisoverslag eller om prisopplysningen kun skal fungere som en uforbindende prisopplysning. Om dette sier forarbeidene følgende:

Ot.prp. nr. 29, (1988-1989) s. 95-96:

“Første punktum slår fast at det ved uenighet er opp til tjenesteyteren å godtgjøre om en prisangivelse er en bindende fast pris, en høyeste pris, et prisoverslag eller bare en uforpliktende prisantydning. Er det oppgitt et bestemt beløp uten noe forbehold fra noen av sidene, må det som utgangspunkt antas å foreligge en bindende fast pris. At en prisopplysning i en kontraktsituasjon bare er en uforpliktende prisantydning, vil ha formodningen mot seg og må kreve et sterkt bevis. Momenter av betydning ved vurderingen av en prisangivelses karakter vil bl.a være om beløpet er oppgitt muntlig eller skriftlig, i hvilken grad arbeidets omfang har vært avklart ved prisangivelsen og partenes holdning under arbeidets utføring. Bestemmelsen i første punktum gjelder ikke når det er uenighet om det overhodet er gitt en opplysning om prisen. Påberoper forbrukeren at tjenesteyteren har gitt slik opplysning, må det ordinært være opp til forbrukeren å sannsynliggjøre dette. Bestemmelsen gjelder heller ikke hvor tvisten bare angår størrelsen av en oppgitt prisangivelse. Kan ingen av partene i et slikt tilfelle sannsynliggjøre sitt standpunkt, må det normalt ses bort fra opplysningen. Derimot må det følge av bestemmelsen at tjenesteyteren må godtgjøre om det er inngått avtale om regulering av prisen og om innholdet av en slik avtale”.

Om det foreligger et bindende overslag eller ikke beror på den konkrete avtalesituasjonen jf. Lb. 2000 s. 3101 og Lb. 2002 s. 668. I begge nevnte avgjørelser hadde ikke tjenesteyter nok informasjon til å uttale seg om et bindende kostnadsoverslag. Opplysning om pris ble derfor antatt å være en uforpliktende prisantydning.

I Lb. 2000 s. 3101 uttalte retten:

”Det er også enighet om at han nokså umiddelbart tilføyde at beløpet nok ville bli for lite og at Aamodt deretter nevnte 300.000. etter lagmannsrettens oppfatning var dette ikke et bindende prisoverslag i håndverketjenesteloven § 32s forstand, men kun en uforpliktende prisangivelse om hva ombyggingen kunne komme til å koste Aamodt. Dette følger etter lagmannsrettens syn av at Lien på dette tidspunkt ikke hadde noe grunnlag for å gi et bindende prisoverslag. Det forelå ikke tegninger som kunne gi grunnlag for å beregne prisen, og ingen detaljer om hvordan arbeidet skulle utføres var klarlagt. Det var også uklart hva beløpet i tilfelle skulle dekke når det gjaldt snekkerarbeid og annet håndverksarbeid, materialer etc.

I Lb. 2000 s. 668 var saksforholdet noe annerledes. En murer som var engasjert for renovering av bad, uttalte i korrigert tilbud, at *”jeg regner med at arbeidene vil ta 3 uker til”*. Det ble ikke skrevet skriftlig kontrakt ut over tilbudet. Byggherren krevde så normalerstatning da arbeidet tok ytterligere fem uker⁷⁵. Lagmannsretten fant det klart at det ikke var tilveiebrakt noen holdpunkter for slik bransjepraksis som måtte ha vært til stede for at kravet om normalerstatning skulle ha ført frem, og at uttalelsen i tilbudet ikke i noe fall var noen bindende tidsangivelse.

I Lg. 2009 s. 157114 fikk Byggherre ikke medhold i at det var avtalt prisoverslag. For det første var ikke summen nedtegnet skriftlig, den ble gitt over telefon men da mest sannsynlig ikke som en bindende prisopplysning. Beløpet på 1,3 millioner ble nevnt først etter en mnd. etter byggestart. Da hadde byggherre allerede betalt 700 000.

Retten uttalte:

”Etter partsforklaringene og dokumentasjonen, herunder av spilling av telefonsamtale mellom ankende part og Bjørn Tore Tislevoll, finner lagmannsretten det ikke sannsynliggjort at ankemotparten har gitt et prisoverslag som reguleres av buofl. § 41 tredje ledd. lagmannsretten utelukker ikke at 1,3 millioner har vært nevnt mellom partene, men da mest sannsynlig som en ikke bindende prisopplysning. Dette underbygges av følgende momenter: For det første er ikke beløpet skriftlig nedfelt, jf. ot. Prp. Nr. 29 (1988-1989) side 95-96, merknader til håndverktjenesteloven § 32, som har tilsvarende innhold som buofl. § 41. Videre måtte det både for ankende part og ankemotparten være åpenbart at byggeprosjektet hadde et omfang som gikk utover det som fremgår av e-posten av 17. Desember 2007. Det var en rekke mangler ved råbyggene i form av skjevheter og lekkasjer, samt at det manglet kledning hvor det ikke skulle være Steniplater. Ankende part har dessuten selv vært prosjektansvarlig i forbindelse med bygging og kan således ikke anses som en ren forbruker”.

⁷⁵ etter Hvtjl § 31

Og,

”Dessuten fremkom beløpet på 1,3 millioner først etter at arbeidene hadde pågått ca. En måned, og etter at det var fakturert for vel kr. 700 000, og som ankende part har betalt uten innsigelser. Han var dertil opptatt av effektiviteten til enkelte av ankemotpartens ansatte, hvilket trekker i retning av at han baserte seg på at arbeidene skulle betales etter medgått tid”.

En klar grense for hva som skal ansees som prisoverslag ble gitt i dommen Lb. 2013 s. 79006. Her var problemstillingen om tjenesteyter kunne kreve hele vederlaget for arbeidet etter regningsarbeid, eller om et pristilbud gitt på ett tidligere tidspunkt skulle ansees som bindende prisoverslag. Her ble det, etter presisering av hva som står i forarbeidene, slått fast at etterfølgende opptreden av partene førte til at budsjett gitt av tjenesteyter skulle ansees som bindende prisoverslag. Det ble også lagt vekt på at tjenesteyter har risikoen for eventuell misforståelse mellom partene.

Retten bemerket at:

“Ved oversendelsen av første faktura 19. september 2011 var endringene i forhold til opprinnelig budsjett merket med rødt. Fakturabeløpet var et akonto beløp fastsatt som prosentandel av «korrigert budsjett». Fremgangsmåten tilsier at budsjettet fremsendt med tilbudet ble oppfattet som mer enn bare et uforpliktende prisanslag. Dette illustreres også av at Førde og Haram brukte korrigert budsjett som beslutningsgrunnlag ved spørsmål om nye arbeidere skulle inngå i prosjektet, f.eks. etterisolering og utskifting av vinduer. Disse vurderingene ble AM Byggservice AS kjent med i møter og gjennom utveksling av e-poster”.

Videre ble det pekt på:

“Etter en samlet vurdering av avtaledokumentene og partenes etterfølgende opptreden er lagmannsretten kommet til at avtalen må anses å inneholde et prisoverslag i lovens forstand. Ved vurderingen er også sett hen til tjenesteyters godtgjøringsplikt for prisformatet etter § 32 tredje ledd”.

4.3.2 Bustadoppføringslova

I § 42 tredje ledd kommer samme prinsipp som i Hvtjl. til uttrykk. Ved prisoverslag skal prisen ikke overstige prisoverslaget vesentlig, og maksimum 15 %. Man må avgrense ett bindende prisoverslag mot prisantydninger som gis av entreprenør før han har fått tilstrekkelig kunnskap om omfanget av arbeidet som skal gjøres. Dersom det riktignok oppstår uenighet om hvorvidt det er avtalt forpliktende prisoverslag så har tjenesteyter bevisbyrden jf. § 41 fjerde ledd.

Ot.prp. nr. 21, (1996-97) s. 73 uttalte følgene om tredje ledd:

”Tredje ledd regulerer bruken av prisoverslag. Føreseigna er berre aktuell dersom ikkje vederlaget må reknast som avtalt, jf. første ledd. Føreseigna svarer i det vesentlege til utvalets utkast § 5-1 andre ledd, sjå utvalets merknader i utgreiing I s 91. Tilsvarende føresegn fins og i handverkarteneselova § 31 andre ledd. Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjjevne summen vesentleg og i allfall ikkje med meir enn 15 %. Den kan likeevel etter andre punktum avtalast ei høgare grense.

*Byggherreforeningen viser til at handverkarteneselova stiller krav om ein slik avtale er uttrykkeleg, og peiker på ein av omsyn til forbrukaren bør stille krav til ein klår avtale. **Departementet** er samd i at lova bør følgje handverkarteneselova på dette punktet og har derfor i høve utvalets utkast lagt til ordet ”uttrykkeleg”. Dersom entreprenøren har krav på tilleggsvederlag etter § 42 eller 43 skal ein sjå bort fra tilleggsvederlaget når ei samanliknar det endelege vederlaget med entreprenørens overslag. Dette er presisert i andre punktum. For å få fram meininga klårare, er formuleringa noko endra i høve til utvalets utkast”.*

På samme måte som i Hvtjl., vil det oppstå tvist mellom forbruker og tjenesteyter om hvorvidt det er gitt bindende prisoverslag eller om uttalelse om pris bare skal anses å være en uforbeholden opplysning.

I Lb. 2013 s. 196338 kom Lagmannsretten til at tjenesteyter hadde gitt et bindende prisoverslag som medførte at bustadoppføringslova § 41 tredje ledd kom til anvendelse. Vederlaget for det som var omfattet av pristilbudet kunne ikke overskride overslaget, med tillegg av 15 %. Også her var ordlyden avgjørende for om byggherre kunne regne prisoverslaget som bindende eller ikke. Lagmannsretten bemerker:

“Ankemosparten har vist til bruken av begrepet ”prisestimat” og har anført at begrepsbruken tilsier at Stang Hansen ikke etterspurte et prisoverslag. Lagmannsretten ser det ikke slik. Et

estimat og et overslag fremstår ikke som vesensforskjellig i dagligtalen. Stang Hansen etter spør en vurdering av hva prosjektet vil koste, og bruken av begrepet "estimat" gir ikke noe signal om at han kun etterspurte en uforpliktende prisantydning. Dette gjelder også de e-poster Stang Hansen sendte i etterkant av det mottatte prisoverslaget, hvor han til dels omtaler det som "prisestimat". I ett tilfelle omtaler Stang Hansen det også som et "prisoverslag", slik at det ser ut til at han bruker disse begrepene om hverandre uten at han la noe meningsforskjell i dem".

Det var ikke antatt at byggherre hadde opptrådt illojalt overfor tjenesteyter, da de var jurister og burde avklart en eventuell misforståelse med tjenesteyter. Om dette bemerket retten seg:

"I forholdet mellom AB Bygg og Stang Hansen/Granli er AB Bygg den profesjonelle part, mens Stang Hansen og Granli er forbrukere. Stang Hansen og Granli hadde ingen erfaring med ombyggingsprosjekter av denne typen. Når de mottar et prisoverslag kan det ikke kreves at de må avklare om entreprenøren har forstått de rettslige konsekvensene av overslaget han selv har oversendt".

Et slikt synspunkt stemmer med bestemmelsen i bustadoppføringslova § 41 fjerde ledd om at det er entreprenøren som har risikoen for en eventuell tvil omkring hvorvidt det foreligger bindende kostnadsoverslag eller uforbeholden prisopplysning.

I La. 2012 s.23321 fikk byggherre også medhold. Saken gjaldt tvist om krav på vederlag etter utførte arbeid på en eiendom. Det sentrale spørsmål var om entreprenør hadde gitt bindende overslag. Jf. bustadoppføringslova §§ 41 og 42.

Retten pekte på at:

"Sorbø ba i sin skriftlige henvendelse til Tornli 23. april 2010, om et "anbud". Selv om Sorbø/Stray ved dette ikke kan anses å ha invitert til en anbudsinnbydelse i egentlige forstand, framstår det ikke tvilsomt at de ba om å få pris på de arbeider og leveranser som basert på de oversendte tegninger og etter "anbudunderlaget", var ønsket prestert. Det fremstår heller ikke tvilsomt at Tornli oppfattet dette slik. Tornlis skriftlige svar på "invitasjonen", ble da også av han selv benevnt "tilbudet" og "pristilbudet". Denne ordbruk etterlater i seg selv et klart inntrykk av at dette er noe annet og mer enn en uforpliktende opplysning om eller angivelse av hva kostnadene på arbeidene og leveransene som nevnes, vil kunne komme til å bli. Sett i sammenheng med Sorbøs skriftlige invitasjon, forsterkes inntrykket".

Videre:

”Etter lagmannsretets syn må det således konkluderes med at Tornli/DNA 18. Mai ga et prisoverslag med virkning som nevnt i buofl § 41 tredje ledd, og at den muntlige avtalen som like deretter ble inngått, ble inngått med det bindende prisoverslaget som en del av avtalevilkårene”

Her ble entreprenør ansett bundet av prisoverslaget. Ordlyden entreprenør brukte var ”tilbudet/pristilbudet”, prisene var også delt opp i særskilte kategorier. Ett moment var også at entreprenør var den profesjonelle part. Og måtte bære risikoen for en eventuell misforståelse.

I Lb. 2013 s. 163536 var tilsvarende spørsmål oppe. Her kom retten til at partene seg imellom hadde avtalt regningsarbeid uten noe gyldig prisoverslag etter § 41 i bustadoppføringslova. Retten pekte på at budsjettet tjenesteyter hadde presentert ble gitt før konsepthåndboken var gitt av interiørarkitekten, noe som skulle et styringsverktøy for prosjektet. For det andre var det av tjenesteyter gitt uttrykk for stor usikkerhet om en rekke av postene. Det vesentlige var riktignok at partene ikke forholdt seg til budsjettet som et prisoverslag i tiden fremover.

”Flere forhold trekker imidlertid i retning av at det ikke var ment som, eller ble oppfattet som, et prisoverslag fra noen av partene. For det første ble det gitt på et tidspunkt der ikke en gang konsepthåndboken – som skulle være styringsverktøyet for prosjektet – var gitt av interiørarkitekten. For det andre var det i bilaget gitt uttrykk for stor usikkerhet om en rekke av postene. Det vesentligste for lagmannsretten er imidlertid at partene ikke forholdt seg til budsjettet som et prisoverslag i tiden fremover”

På samme måte som ved profesjonelle forhold kan entreprenør ikke kreve dekt kostnader for ineffektiv drift, såkalt dødtid på arbeidsplassen. Dette er forhold ved entreprenørens side, og det vil ikke være rimelig om byggherre skal dekke dette. Et slikt synspunkt ble slått fast i Agder lagmannsrets dom avsagt 23. november 2010.

Bestemmelsen i bustadoppføringslova § 41 ble kommentert av Lilleholdt, Norsk Lovkommentar note 171: *”Vederlaget skal dekkje vanlege arbeids - og materialkostnader og dessutan eit påslag. Kva som er eit rimeleg påslag, må vurderast mellom anna ut frå kva som er vanleg i bransjen. (...) Kostnadene må vera nødvendige; entreprenøren kan ikkje krevje fullt vederlag for ineffektiv drift.”*

5 Overskridelse av kostnadsoverslag

5.1 Varslingsplikt

Hvor det er gitt et kostnadsoverslag, og entreprenør på et tidspunkt før levering ser at denne grense vil nås skal han varsle byggherre. Dette er hovedregel i standardkontraktene. Denne regel er nedfelt i NS 8405 31.2 annet ledd, og 30.2 annet ledd. På denne måten skal byggherre kunne følge med på hvordan kostnadsutviklingen er i forhold til det gitte kostnadsoverslaget⁷⁶, og få innblikk i hvordan entreprenør vurderer de reelle kostnader mot overslaget. Et slikt varsel skal ifølge ordlyden i begge standardkontraktene være skriftlig. Videre kommer det fram av ordlyden i kontraktene at varslingsplikten før kostnadsoverskridelsen finner sted. Jf. ordlyden ”*grunn til å anta*” og ”*vil bli*”. Det skal altså varsles om det viser seg at arbeidsprosessen vil bli mer komplisert og krevende enn først antatt, selv når arbeidet ikke er gjennomført. En viktig forskjell mellom de to standardkontraktene NS 8405 og NS 8407 er at sistnevnte standardkontrakt om totalentreprise ikke inneholder en vilkår om kvalifisert overskridelse, slik det er i NS 8405. I NS 8407 inntre varslingsvilkåret ved en hver mulig overskridelse. Uttrykket ”*vesentlig*” som stammer fra den utdaterte standardkontrakten NS 3431 ble videreført i NS 8405, men altså ikke i NS 8407. Det er med andre ord ikke et krav om at overskridelsen må framtre som ”*vesentlig*” for entreprenør. Dette skal være med å bidra til økt forutberegnelighet mellom partene, på den måten at enhver mulig overskridelse i utgangspunktet skal varsles for byggherre. På den andre siden slipper totalentreprenør å ta stilling til om hvorvidt en overskridelse vil være vesentlig, en vurdering det ofte vil knytte seg stor usikkerhet rundt⁷⁷.

Selve varselet må selvsagt inneholde en redegjørelse for at det vil forekomme en overskridelse, men det må også inneholde en redegjørelse for hvilket området nevnte overskridelse vil finne sted. På denne måten gis byggherre et grunnlag til å foreta en avgjørelse om hvorvidt han vil fortsette arbeidet eller ikke. Man kan si at en slikt varsel vil fungere som et nytt kostnadsoverslag. Med en tilsvarende varslingsplikt for entreprenør ved en eventuell ny overskridelse. Dette vil nok gjelde for begge standardkontraktene.

I de tilfeller hvor entreprenør forsømmer sin varslingsplikt, vil det foreligge et brudd på standarden som er vedtatt av partene, og således foreligge et kontraktsbrudd, som entreprenør kan holdes ansvarlig for. På samme måte som i de tilfeller hvor entreprenør unnlater å oversende

⁷⁶ Nordtvedt, op. cit., s. 427

⁷⁷ l.c.

kostnadsoverslag i det hele tatt, vil unnlatelse av å oversende varsel, eller revidert overslag medføre at byggherres mulighet for kontroll reduseres. Således reduseres byggherres mulighet for å foreta eventuelle kostnadsreduserende tiltak. I tillegg til at slike tilfeller kan ende i erstatningskrav mot entreprenøren, vil det være et moment i vurderingen av om entreprenør har drevet arbeidet rasjonelt og forsvarlig.

Tore Sandvik skriver i sin "Entreprenørrisikoen" fra 1966 s. 185 at i de tilfeller hvor entreprenør forsømmer sin varslingsplikt, må det godtgjøres at byggherre ville valgt en annen alternativ løsning. Et slikt synspunkt er i utgangspunktet bra. Men vil kunne føre til bevisproblemer.

5.2 Vesentlig overskridelse etter NS 8405

Hvis det skulle bli "*grunn til å tro at det vil bli vesentlige overskridelser av kostandsoverslaget*"⁷⁸, skal entreprenøren varsle byggherren. Det er riktignok ingenting i standardkontrakten som gir holdepunkter hva som er en "vesentlig overskridelse". Her kan riktignok forbrukerlovene være til hjelp. Hvtjl. § 32 annet ledd sier at ved prisoverslag skal "*prisen ikke overstige det oppgitte beløp vesentlig*". Det samme utgangspunkt er lagt til grunn i buofl. § 41 tredje ledd.

Det er derfor grunn for å anta at noe slikt vil legges til grunn av en domstol. Det vil i det minste være i tråd med Hvtjl. og Buofl. På den annen side vil arbeidsformatet regningsarbeid være såpass usikkert, når man ikke klare å bli enige om pris for arbeider og disse blir avtalt å utføres på regning⁷⁹. Dette skulle tilsi at slingringsmonnet skulle bli større. Det er også et moment at byggherre er profesjonell og dermed har grunn til å tro at kostnadsoverslag ofte vil være beheftet med større usikkerhet. Årsaken til at partene velger vederlagsformen regningsarbeid er ofte at det ofte ikke lar seg gjøre å anslå med sikkerhet hva det aktuelle arbeidet vil kreve av materiale og arbeidsinnsats⁸⁰.

Selv om et overslag ikke representerer noen endelig sum, eller en maksgrense kan byggherre ofte bruke et overslag som utgangspunkt for sin beslutning om å starte prosjektet. Dersom det, idet arbeidet skrider mot slutten, viser seg at overslaget blir overskredet vil dette kunne gi seg utslag i frustrasjon hos byggherre, som muligens kan føle seg lurt til å inngå disposisjoner han

⁷⁸ NS 8405 pkt. 31.2 første ledd

⁷⁹ Marthinussen, op. cit., s. 488

⁸⁰ l.c.

ikke ville inngått dersom han skjønnte at prosjektet ville blitt dyrere enn først antatt. Han kan mene at entreprenør er nærmest å bære tapet.

Dette vil riktignok være urimelig sett fra entreprenørens synspunkt. Han vil måtte bære tapet ved eventuell overskridelse, men vil ikke kunne få en øket fortjeneste hvor han havner under overslaget. Tilfeller hvor entreprenør har handlet i ond tro og bevisst gitt ett for lavt overslag for å få anbudet vil nok stå i en særstilling. Her vil nok neppe entreprenør ha krav på noe ut-over overslaget, men slike tilfeller vil nok ikke forekomme så ofte. Det forekommer nok heller de tilfeller hvor entreprenør uaktsomt har kommet med et for lavt overslag.

5.3 Vesentlig overskridelse i forbrukerforhold

I forbrukerforhold er det lover som direkte beskytter byggherre ved kostnadsoverslag. Det er riktignok ikke slik som ved NS 8405 og 8407 at byggherre har krav på ett slikt overslag. Og entreprenør vil i utgangspunktet etter alminnelige rettsregler ikke bli bundet av ett eventuelt overslag. Entreprenør vil riktignok være tjent med å imøtekomme et slikt ønske, da byggherre ofte ønsker et prisestimat før han setter i gang med arbeidet.

Buofl. Og hvtjl. har to meget like bestemmelser om kostnadsoverslag. Henholdsvis Hvtjl § 32 tredje ledd og Buofl. § 41 tredje ledd. Vederlaget skal aldri overstige prisoverslaget vesentlig, og høyst 15 %. Dette betyr at det kan være tale om vesentlig overskridelse før 15 % er nådd. Partene kan seg imellom riktignok avtale at det skal være en høyere makssum enn 15 %, dette må avtales uttrykkelig og entreprenør har bevisbyrden.

Lovteksten selv har ingen holdepunkter på hva som vil være vesentlig overslag. Forarbeider til Bustadoppføringslova, Ot.prp. nr. 21, (1996-1997) s. 72 har følgende om tredje ledd:

“Tredje ledd regulerer bruken av prisoverslag. Føresegna er berre aktuell dersom ikkje vederlaget må reknast som avtalt, jf første ledd. Føresegna svarer i det vesentlege til utvalets utkast § 5-1 andre ledd, sjå utvalets merknader i utgreiing I s 91. Tilsvarende føresegn finst òg i handverkartestelova § 32 andre ledd.

Dersom entreprenøren har gjeve eit prisoverslag, skal vederlaget ikkje overstige den oppgjjevne summen vesentleg og i allfall ikkje med meir enn 15 %. Den kan likevel etter andre punktum avtalast ei høgare grense”.

Det gis heller ikke her noen konkret grense for hva som anses som ”vesentlig”. Forarbeider til Håndverktjenesteloven har heller ingen klar henvisning til hva som skal anses som ”vesentlig overskridelse”.

Det kan se ut som domstolene heller ikke anser ”vesentlig”- kriteriet å ligge under 15 % grensen entreprenør kan ha rett til. Undertegnede har i alle fall ikke sett spørsmålet behandlet i noen domstol enda. Det blir i saker som havner for domstolene heller foretatt avkortning av vederlaget etter grensen på 15 %.

6 Konsekvensen av overskridelse

6.1 Konsekvensen av overskridelse i profesjonelle forhold

Et overslag vil skape en forventning hos byggherre, selv om han er klar over at overslaget ikke vil være bindende for entreprenør.

Det ingen henvisning i standardkontraktene NS 8405 og 8407 på hva en konsekvens av en vesentlig overskridelse vil være. Det kan heller ikke sies å ha utpenslet seg en klar hovedregel gjennom rettspraksis på hva som skal være konsekvensen av en overskridelse av det gitte kostnadsoverslaget.

Som sagt har entreprenør en varslingsplikt i de tilfeller hvor det vil vise seg at kostnadene vil overgå overslaget. En slik varslingsbestemmelse er begrunnet i at byggherre skal ha en reell mulighet til å vurdere andre alternative løsninger⁸¹. Hvis man ikke hadde en slik regel ville det gitt entreprenøren fri rådighet over byggherres disposisjoner. Hvilken betydning det skulle fått om varslingsplikten ikke ble overholdt er derimot vanskelig å fastslå. I Rt. 1917 s. 635 ble det sagt at hvor varslingsplikten ikke var overholdt førte det til skjerpede krav til beviset om entreprenør hadde utført arbeidet forsvarlig. Et varsel for byggherre vil bety at vedkommende gis mulighet til å se på andre alternative løsninger. Skal unngåtte varsel tillegges betydning bør det derfor vises til en sannsynlig alternativ handling fra byggherres side, som ville ført til kostnadsbesparelser⁸².

⁸¹ Marthinussen, op., cit. s. 489

⁸² Sandvik, op. cit., s. 185

6.1.1 Lojalitetsplikt

Det er grunn til å mene at bestemmelsen om varslingsplikt i standardkontraktene må kunne sies å være i samsvar med bakgrunnsretten. I Rg. 1994 s. 239 antok retten at manglende varslingsplikt var i strid med lojalitetsplikten i kontraktsforhold. Her hadde ikke hovedentreprenør blitt varslet om store og til dels uforutsette kostnader underveis. Dette gikk dermed på bekostning av hovedentreprenørs mulighet for alternative fremgangsmuligheter. Her var ikke standardkontrakten vedtatt mellom partene. Retten bemerket:

”Retten finner det også uforsvarlig av Conbac ikke å ha orientert Krosskei undervegs om de svært omfattende kostnadene. I alle fall da arbeidet stoppet 11. August 1989 var Conbac klar over at det hadde påløpt store kostnader og at det stod mye arbeid igjen. Unnlatelsen av å påpeke dette, med den følge at Krosskei ikke kunne vurdere alternative fremgangsmåter, antas å strinde mot den lojalitetsplikt Conbac hadde overfor Krosskei”.

83

Dommen understreker at det ulovfestede lojalitetsprinsippet som gjelder ellers i kontraktsretten, også gjelder innenfor entrepriseretten. Lojalitetsplikten gir seg utslag i de situasjoner hvor en part underveis i arbeidet (da typisk entreprenør), oppdager eller i alle fall burde oppdaget en svikt innenfor den annen parts risikoområdet.

Den ulovfestede lojalitetsplikten vil også gi seg utslag i de tilfeller hvor det ikke er gitt kostnadsoverslag. Rg. 1973 s. 200 er et eksempel på dette. Under arbeidet viste det seg at grunnforholdene var dårligere enn først antatt. Entreprenør hadde utført arbeidet uten å underrette byggherre. Arbeidet medførte betydelig større kostnader enn først antatt. Utgiftene for merarbeidet ble splittet mellom entreprenør og byggherre, fordi byggherre ikke var gitt noen mulighet til å vurdere en annen løsning.

Dersom entreprenør opptrer illojalt overfor byggherre vil dette kunne føre til at byggherre blir ubundet av avtalen men det skal riktignok mye til før dette blir konklusjonen⁸⁴. Det er midlertidig viktig at entreprenør kan dokumentere sitt vederlagskrav for byggherren. Dom avsagt av Lier, Røyken og Hurum herredsrett 17.12.1980 belyser dette problemet. Her hadde entreprenør opprinnelig gitt et kostnadsoverslag på 687 540 kroner. Byggherre hevdet at entreprenør var bundet av dette overslaget. Byggherren hadde midlertidig foretatt vesentlige endringer av byggeplanene etter at kostnadsoverslag var gitt. Disse endringene førte til større kostnader. Det ble derfor antatt at entreprenør ikke var bundet av det gitte prisoverslaget. Retten la til

⁸³ Marthinussen, op. cit., s. 486

⁸⁴ l.c.

grunn at byggherren hadde godkjent at arbeidene skulle fortsette, selv etter at entreprenør ved et senere tidspunkt hadde fremlagt et nytt og betydelig større kostnadsoverslag. Det ble også lagt til grunn at byggherren hadde betalt mer enn det opprinnelige kostnadsoverslaget. Retten kom også til at entreprenør ikke var bundet av det reviderte kostnadsoverslaget, da byggherren også etter dette overslaget hadde foretatt endringer som førte til økte kostnader. Det var tale om betydelige overskridelser.

I en forlengelse av dette er det naturlig å si at overslaget representerer rammene for det oppdraget som blir gitt, i tilfeller hvor det vil forekomme overskridelse, må det være opp til byggherre å bestemme om han vil fortsette arbeidet. Hvor det derimot ikke er innhentet samtykke fra byggherre må nok vederlagsproblemet løses i de vanlige regler om vederlag for påkostninger på annen mans eiendom⁸⁵.

Det at det ikke finnes noen klar regel for avkortning av kostnadene for entreprenør i de tilfeller hvor han overgår overslaget, vil riktignok ikke være uten enhver rettslig betydning. I de tilfeller hvor kostnadsoverslaget er overskredet, vil det være grunn til å se på hva kostnadene er brukt til. Som sagt har ikke entreprenør krav på å få dekket kostnader som kan tilbakeføres til irrasjonell eller uforsvarlig drift. Er den totale vederlagssum større enn det gitte kostnadsoverslag og entreprenør ikke kan vise til utenforliggende årsak, er dette et sterkt indisium på at entreprenør har drevet arbeidet urasjonelt og uforsvarlig⁸⁶. Man må selvsagt skille slike tilfeller fra de tilfeller hvor entreprenør har dokumentert sine merkostnader, og disse ikke er upåregnelige. Også ved de tilfeller der byggherre har bedt om endringer underveis, vil entreprenør ha krav på overskridelsen.

I de tilfeller hvor byggherre er klar over at entreprenør vil overskride kostnadsoverslaget er det naturlig å si at manglende varsel ikke vil ha noen betydning for entreprenør. Det samme må man kunne si vil gjelde i de tilfeller der byggherre får oversendt avregningskrav underveis, slik at han kan følge med kostnadsbruken⁸⁷.

6.2 Konsekvensen av overskridelse etter forbrukerlovgivningen

Etter Buofl. og Hvtjl. skal tjenesteyter ikke overskride vederlaget vesentlig, og høyst 15 %. Det er ingen holdepunkter i loven på hva konsekvensen ved overskridelse vil være, hverken

⁸⁵ Sandvik, Tidsskrift for rettsvitenskap, 1965 s. 176-181

⁸⁶ Marthinussen, op. cit., s. 490

⁸⁷ Sandvik, Entreprenørrisikoen, 1966, s. 186

ved ”vesentlig” overskridelse, grensen på 15 %, eller i de tilfeller hvor annen prisgrense er avtalt. Det er heller ingen naturlig forklaring i forarbeidene på hva konsekvensen vil være. Svaret er likevel ikke så komplisert. Ved en konstatering av overskridelse etter forbrukerlovene skal tjenesteyter avkortes med det beløpet som innebærer overskridelsen. Dette er utgangspunktet i en rekke dommer.

I Lg. 2000 s. 2446 Ble entreprenør syk og skaffet derfor et ”nytt” entreprenørfirma for å overta arbeidet. Prisen kom på 40.212 kroner og ikke 7.500 som den gamle entreprenøren hadde gitt. Byggherre nektet å betale mer enn fastprisen den ”gamle” entreprenør hadde gitt. Lagmannsretten kom til at det forelå et prisavslag som det ”nye” firmaet var bundet av. Vederlaget ble fastsatt med utgangspunkt i dette, men med 15 % tillegg etter håndverkertjenesteloven. Lagmannsretten pekte på at den ”nye” entreprenøren var likestilt med den ”gamle” da det ikke var inngått noen ny kontrakt mellom byggherre og den ”nye” entreprenøren. Lagmannsretten uttalte:

“Lagmannsretten konkluderer etter dette med at ankende parts avtale med Solheim (Nyborg) ikke ville gitt denne part (Nyborg) anledning til å kreve mer enn kr 7 500 med tillegg av inntil 15 % etter håndverkstjenesteloven [§ 32](#) (2) og mva”

Det samme ble lagt til grunn i Lb. 2013 s. 95190. Her uttalte retten om grensen:

“Når det er gitt prisoverslag, skal den endelige prisen ifølge [håndverkertjenesteloven § 32](#) annet ledd første punktum «ikke overstige det oppgitte beløp vesentlig, og iallfall ikke med mer enn 15 prosent». Som nevnt i brevet fra Tron Rognlien sitert ovenfor, gir et prisoverslag på 700 000 kroner en maksimal kostnadsramme på 805 000 kroner. Iveland har akseptert dette som en kostnadsramme for prosjektet”.

Selv når det altså er tale om ganske store overskridelser av prisoverslaget holder lagmannsretten fast på 15 % grensen. Vederlaget skal altså avkortes i de tilfeller hvor kravet fra entreprenør overskrider overslaget. Det samme utgangspunktet ble lagt til grunn i saken Lb. 2013 s. 196938. Her holdt også retten fast på at entreprenør kun skal få 15 % over gitt prisoverslag:

“Et hovedspørsmål I saken er om AB Bygg har gitt et prisoverslag som innebærer at endelig pris ikke kan overstige det fremsatte pristilbudet, med tillegg av 15 %”.

Det ble ikke av entreprenør tatt tilstrekkelig forbehold om at overslaget kun var gitt som en uforbindende prisopplysning.

Domstolene tolker altså ordlyden strengt, slik at det blir ikke gitt noe vederlag utover de 15 % som entreprenør kan få et krav på etter lovteksten.

7 Avsluttende bemerkninger

Oppgavens primære siktemål var å gi en generell redegjørelse av de regler som gjelder hvor regningsarbeid er valgt som vederlagsformat, og på denne måten kunne trekke grenser for hvilke vederlagskrav entreprenør kan rette mot byggherre.

Det var også meningen å klargjøre hvilken betydning det ville ha for partene at det var gitt kostnadsoverslag, og hvilke konsekvenser det ville ha i de tilfeller hvor kostnadsoverslaget ble overskredet.

Som det kommer fram av pkt. 3.2 så skal entreprenør få dekt sine nødvendige kostnader og et påregnelig påslag. Videre kommer det fram at det kun er de nødvendige kostnadene entreprenøren kan kreve dekt, man må riktignok tillate noe slingringsmonn her. Det kommer fra av dommene i oppgaven at et påslag på rundt 10-20 % er tillat. Dette blir også forutsatt i juridisk teori.

Hva gjelder kostnadsoverslag kan man tolke ut i fra de dommer som er brukt i oppgaven at når entreprenør har gitt et muntlig prisoverslag, tidlig i byggefasen, vil det være tale om en uforbeholden prisopplysning. Ordlyden som er brukt mellom partene vil være med å peke på hva partene har lagt i utsagnet. Retten har også en tendens til å se an til partenes etterfølgende opptreden når den skal vurdere hva partene har ment.

For de tilfeller hvor et bindende kostnadsoverslag overskrides, har retten vurdert entreprenørs lojalitetsplikt, og gått langt i statuere illojalitet hvor det ikke er varslet om overskridelsen.

8 Litteraturliste

8.1 Litteratur

- Marthinussen, Karl, Heikki Giverholt, Hans-Jørgen Arvesen, *NS 8405 med kommentarer*, 2010
- Nordtvedt, Henning, Olav Dag Arne Ruud, Arve Martin Bergsåker og Johnny Johansen Bjørnvik, *NS 8407 Kommentarutgave*, 3. utgave, 2013
- Hagstrøm, Viggo, *Entrepriserett*, ved Herman Bruserud, 2014
- Küger, Kai, *Norsk kontraktsrett*, 1989
- Sandvik, Tore, *Entreprenørrisikoen*, 1966
- Andenæs, Mads Henry, *Rettskildelære*, 2. utgave, 2009
- Kolrud, Helge Jakob, *Kommentar til NS 3430*, 1. utgave 1992
- Sandvik, Tore, Noen vederlagsspørsmål i entrepriseforhold, *Tidsskrift for rettsvitenskap* 1965 s. 176-181
- Harris, Sam E., Nedre terskel for tillegg til kontraktens priser – særlig ved enhetspriser, *På rett grunn, festeskrift til norsk forening for Bygge- og Entreprisereregler*, 2010
- Lilleholdt, Kåre, Norsk Lovkommentar til Bustadoppføringslova § 41 note 171

8.2 Lover

- LOV-1989-06-16-63 Lov om håndverkertjenester
- LOV-1997-06-13-43 Lov om avtaler med forbruker om oppføring av ny bustad
- LOV-1988-05-13-27 Lov om kjøp
- LOV-1918-05-31-4 Lov om avslutning av avtaler, om fuldmakt og om ugyldige viljesærklæringer
- LOV-1993-06-11-66 Lov om pristiltak
- LOV-2002-06-21-34 Lov om forbrukerkjøp

8.3 Forarbeider

- Ot.prp. nr. 21, (1996-1997)
- Ot.prp. nr. 29, (1988-1989)

NOU: 1992:9

NOU: 1979:42

Innst. O. nr. 61, (1996-1997)

Innst. O. nr. 71, (1989-1999)

8.4 Dommer

8.4.1 Høyesterett

Rt. 1967 s. 1248

Rt. 1999 s. 922

Rt. 1917 s. 635

Rt. 1969 s. 1122

Rt. 2003 s. 486

8.4.2 Lagmannsrettene

Agder lagmansretts dom 14. nov. 1989

Agder lagmannsretts dom 23. nov. 2010

La. 2012 s. 13321

La. 2010 s. 83315

Lb. 2013 s. 79006

Lb. 2013 s. 163536

Lb. 2013 s. 196938

Lb. 2013 s. 95190

Lb. 2002 s. 608

Lb. 2000 s. 3101

Lb. 1997 s. 3404

Le. 2002 s. 219

Lg. 2009 s. 157114

Lg. 2000 s. 2446

Lh. 1998 s. 589

8.4.3 Tingrettene

Oslo tingretts dom 12. nov. 2002

